

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONES (13)

COMMUNE DE TARASCON (13108)

# DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU PROJET DE CONSTRUCTION DU FUTUR CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS



## 4A. REGLEMENT ECRIT

PLU initial approuvé le : 20/09/2017

DPMEC approuvée le : 30/11/2023

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [nicolas.breuilot28@gmail.com](mailto:nicolas.breuilot28@gmail.com)



## SOMMAIRE

### Dispositions communes à toutes les zones ou rappels **3**

1	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	4
2	CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE	4
3	LEGISLATIONS SPECIFIQUES ET RISQUES RECENSES	5
4	CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS	5
5	CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES	6
6	DEROGATIONS AU PLU ET CAS PARTICULIERS	6
6.1	DEROGATIONS AU PLU .....	6
6.2	CAS PARTICULIERS .....	7
7	OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	8
8	PROTECTION DE L'EAU D'ALIMENTATION	8
9	ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	9
10	REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	9
11	REGLEMENTATION EN ZONE D'ALEA FEU DE FORET ET OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)	12
12	REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL	34
13	REGLEMENTATION APPLICABLE AU TITRE DU PPRI	34
14	SERVITUDE DE LIBRE PASSAGE SUR LES BERGES DE CERTAINS COURS D'EAU	35
15	ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE	35
16	PRESCRIPTIONS AUX ABORDS DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL	35
17	PRESCRIPTIONS AU REGARD DES RISQUES SEISME ET MOUVEMENTS DE TERRAIN	36

### Dispositions applicables aux zones urbaines **37**

1	REGLEMENT DE LA ZONE UA –ENSEMBLES URBAINS PATRIMONIAUX-	38
1.1	AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	38
1.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	42
1.3	EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....	46
2	REGLEMENT DE LA ZONE UB -PREMIERE COURONNE AUTOUR DU CENTRE HISTORIQUE-	48
2.1	AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	48
2.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	51
2.3	EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....	57
3	REGLEMENT DE LA ZONE UC -DEUXIEME COURONNE AUTOUR DU CENTRE VILLE-	60
3.1	AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	60
3.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	63
3.3	EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....	70



4	REGLEMENT DE LA ZONE UD - ZONE DESTINEE A ACCUEILLIR LE CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS	170
4.1	AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	170
4.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	172
4.3	EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	176
4	<b>REGLEMENT DE LA ZONE UE -ACTIVITES ECONOMIQUES LE ROUBIAN, LES RADOUBS-</b>	<b>73</b>
4.1	<b>AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>73</b>
4.2	<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>75</b>
4.3	<b>EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>81</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>		<b>83</b>
5	<b>REGLEMENT DE LA ZONE AUCh -ZONE A URBANISER OUVERTE- HABITAT ET MIXITE DES FONCTIONS</b>	<b>84</b>
5.1	<b>AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>84</b>
5.2	<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>87</b>
5.3	<b>EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>94</b>
6	<b>REGLEMENT DE LA ZONE AUSH -ZONE A URBANISER FERMEE-</b>	<b>97</b>
6.1	<b>AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>97</b>
6.2	<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>100</b>
6.3	<b>EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>105</b>
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles et forestières</b>		<b>108</b>
7	<b>REGLEMENT DES ZONES A -AGRIcoles-</b>	<b>109</b>
7.1	<b>AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>109</b>
7.2	<b>QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>112</b>
7.3	<b>EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>120</b>
8	<b>REGLEMENT DES ZONES N – NATURELLES –</b>	<b>122</b>
8.1	<b>AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>122</b>
8.2	<b>QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>127</b>
8.3	<b>EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>135</b>
<b>Annexes</b>		<b>137</b>
1	<b>STATIONNEMENT DES VEHICULES - OBLIGATIONS</b>	<b>138</b>
1.1	<b>PRESCRIPTIONS POUR LES VEHICULES</b> .....	<b>138</b>
1.2	<b>REGLEMENTATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET POUR LES BATIMENTS DE BUREAUX EXISTANTS</b> .....	<b>139</b>
1.3	<b>RAPPEL DE LA REGLEMENTATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS ET DE DISPOSITIFS DE RECHARGE POUR VEHICULE ELECTRIQUE OU HYBRIDE RECHARGEABLE</b> .....	<b>141</b>
2	<b>IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DES ECARTS : PROTECTION / CHANGEMENT DE DESTINATION</b>	<b>144</b>
2.1	<b>Liste 1 : PROTECTION (article L151-19 du code de l'urbanisme)</b> .....	<b>144</b>
2.2	<b>Liste 2 : PROTECTION ET CHANGEMENT DE DESTINATION (articles L151-11 et L151-19 du code de l'urbanisme)</b>	<b>146</b>
3	<b>COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION : VALEUR ECOLOGIQUE DES TYPES DE SURFACES</b>	<b>149</b>
4	<b>ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE</b>	<b>151</b>
5	<b>GLOSSAIRE / DEFINITIONS OU RAPPELS</b>	<b>157</b>
6	<b>CROQUIS ILLUSTRATIFS</b>	<b>165</b>
6.1	<b>ZONE AU5</b> .....	<b>165</b>
6.2	<b>ZONE UB</b> .....	<b>165</b>
6.3	<b>ZONE UC</b> .....	<b>166</b>



Dispositions communes à toutes  
les zones ou rappels

## 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

## 2 CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

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

En application des dispositions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme :

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme (...) ;

2° Les dispositions de l'article R111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Au même titre que le présent règlement écrit, les documents graphiques n°4b1, 4b2, 4b3, 4b7, 4b8 et 4b9 sont opposables au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1 du code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Certaines des règles ainsi opposables font exclusivement l'objet d'une représentation dans lesdits documents graphiques, notamment :

- Les limites des zones (zones urbaines dites « U », zones à urbaniser dites « AU », zones agricoles dites « A », zones naturelles et forestières dites « N ») et des secteurs,
- Les périmètres, espaces ou éléments que le plan local d'urbanisme identifie en application de la section 3 du chapitre Ier du titre V du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (dont les espaces boisés classés définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme ; les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général ; les éléments remarquables au titre du patrimoine ; les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ; les emplacements réservés en vue de la réalisation des objectifs de mixité sociale, etc.) ;

Le PPRI (plan de prévention du risque inondation) est représenté à titre indicatif sur les documents graphiques n°4b4, 4b5, 4b6. Le PPRI opposable est celui en vigueur approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, entré en vigueur en date du 09/02/2017.

### 3 LEGISLATIONS SPECIFIQUES ET RISQUES RECENSES

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de données supra-communales, dont notamment :

- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme (annexes du PLU), dont les servitudes d'utilité publique.
- L'archéologie préventive (code du patrimoine : articles L524-1 à L524-16 ; Arrêté du 6 novembre 2015 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs pour le mètre carré de taxe d'aménagement ; Arrêté du 19 décembre 2014 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive).
- La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône approuvée par décret n°2007-779 du 10/05/2007.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE).
- La Directive Paysagère des Alpilles.
- La Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles.
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et le Plan Climat-Air-Energie Territorial du Pays d'Arles
- Les risques naturels recensés :
  - Le risque inondation par débordement fluvial (plan de prévention du risque inondation en vigueur) ;
  - Le risque feu de forêt situé dans la partie nord du territoire communal (massif de La Montagnette) et dans la partie sud (chaîne des Alpilles) ;
  - Le risque sismique (zone de sismicité 3 c'est-à-dire sismicité modérée) ;
  - Le risque mouvements de terrains (phénomènes de chutes de blocs et coulées de boues ; deux cavités naturelles de type karstique) ;
- Les risques technologiques :
  - Le transport de matières dangereuses (canalisation de gaz ; canalisation d'hydrocarbures liquides).

### 4 CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation

LISTE DES AUTRES ROUTES CLASSÉES ROUTES À GRANDE CIRCULATION SUR LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU :

DEPARTEMENT	ROUTE	ROUTE de début de section	COMMUNE de début de section	ROUTE de fin de section	COMMUNE de fin de section
13	<b>D 99</b>	D 99B	<b>TARASCON</b>	D 570	SAINT-ETIENNE-DU-GRES

L'article L111-7 du même code précise :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »

## 5 CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES

Rappel : la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique des bâtiments à construire à proximité des infrastructures de transports terrestres dépend de leur classement, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les annexes informatives du plan local d'urbanisme (PLU). Elles sont issues des arrêtés préfectoraux suivants :

- VOIES FERREES : arrêté préfectoral en date du 11/12/2000 ;
- VOIES DE TRANSPORT TERRESTRE : arrêté préfectoral n°13-2016-05-19-001 en date du 19/05/2016, portant révision du classement sonore des voies routière.

Cf. notamment annexes 5b3 et 5b4 du PLU et articles R571-32 à R571-43 du code de l'environnement, relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

## 6 DEROGATIONS AU PLU ET CAS PARTICULIERS

### 6.1 DEROGATIONS AU PLU

En application des articles L152-3 à L153-6 du code de l'urbanisme :

Article L152-3 : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

## 6.2 CAS PARTICULIERS

- Les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone sous réserve du respect des normes en vigueur lors de leur mise en œuvre.
- Les zones refuges (espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité) à créer au titre du plan de prévention du risque inondation (PPRi) en vigueur dans le bâti existant (Unité fonctionnelle - voir l'extrait plus bas du lexique PPRi) peuvent être autorisées.

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

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

- à usage d'habitation, cette surface est de 6 m<sup>2</sup> au minimum, augmentée de 1m<sup>2</sup> par occupant potentiel au-delà des 6 premiers occupants ;
- à usage d'activité, ou s'agissant de bâtiments à usage d'établissements sensibles ou stratégiques, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne. Si le gestionnaire possède un plan d'évacuation (type Plan Particulier de Mise en Sécurité) corrélé au système d'alerte du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), cette surface de la zone refuge peut être calculée en fonction du personnel de l'établissement. Dans ce cas, une attestation doit être jointe au permis et visée par le Maire ;

Un étage ou des combles aménagés peuvent tout à fait faire office de zones refuges.

Lorsque la réalisation d'une zone refuge sur un bien existant est une mesure rendue obligatoire par le présent règlement, elle donne droit à une subvention par le Fonds Barnier (cf 6.3). Dans ce cas, seule la surface minimale réglementaire donne droit à la subvention.

*Extrait du règlement du PPRi*

Cf. le règlement de chaque zone du PLU pour le détail des règles applicables. Pour mémoire : en cas de proximité de la construction ou de l'installation avec la limite séparative, respecter les servitudes établies par le code civil au regard de la propriété voisine (« Des vues sur la propriété de son voisin », « De l'égout des toits », etc.).

- Reconstruction d'un bâtiment à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme) : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L111-23 du code de l'urbanisme) : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- Lotissements : caducité des règles contenues dans les documents du lotissement en application des dispositions du code de l'urbanisme, notamment l'article L442-9 du code de l'urbanisme :
  - Article L442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. (...) »
  - Cf. également les articles L442-10 à 12 du code de l'urbanisme.

## 7 OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone, sous réserve d'une bonne intégration au site. Cette dernière réserve peut-être levée en cas d'impératif technique majeur.

Cette règle ne s'applique pas dans les périmètres de protection des monuments et sites institués en servitudes d'utilité publique présents sur la commune. A l'intérieur de ces périmètres :

- Les antennes relais de téléphonie mobile sont interdites au titre de la protection des paysages ou d'ensembles urbains ou bâtis remarquables ;
- Les autres ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont soumis à l'avis de l'autorité compétente gestionnaire de ces protections.

Rappel : les antennes relais constituent des constructions et sont à ce titre soumises à autorisation d'urbanisme. Les critères suivants sont notamment à considérer (cf. code de l'urbanisme, notamment article R421-14 et article R421-17) :

- La hauteur (plus ou moins 12 mètres de haut),
- la surface de plancher éventuellement créée,
- l'emprise au sol (emprise inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>, supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure à 20 m<sup>2</sup>, supérieure à 20 m<sup>2</sup>),
- les modifications éventuelles d'aspect extérieur en cas d'occupation préexistante.
- Les projets ne peuvent être « saucissonnés », le Conseil d'Etat ayant rappelé que les antennes relais et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement forment un « ensemble fonctionnel indissociable » qui doit être appréhendé globalement pour déterminer l'autorisation requise (CE, n°344646, 20/06/2012, M. RICHERD et autres).

## 8 PROTECTION DE L'EAU D'ALIMENTATION

Les périmètres de protection de captage sont définis dans le code de la santé publique (article L1321-2) et comportent trois niveaux :

- le périmètre de protection immédiate : site de captage clôturé (sauf dérogation) appartenant à la collectivité publique, dans la majorité des cas. Toutes les activités y sont interdites hormis celles relatives à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de prélèvement de l'eau et au périmètre lui-même. Son objectif est d'empêcher la détérioration des ouvrages et d'éviter le déversement de substances polluantes à proximité immédiate du captage.
- le périmètre de protection rapprochée : secteur plus vaste pour lequel toute activité susceptible de provoquer une pollution y est interdite ou est soumise à prescription particulière (construction, dépôts, rejets ...). Son objectif est de prévenir la migration des polluants vers l'ouvrage de captage.
- le périmètre de protection éloignée : ce périmètre vise les activités susceptibles d'être à l'origine de pollutions importantes. Il correspond à la zone d'alimentation du point de captage, voire à l'ensemble du bassin versant.

L'arrêté préfectoral d'autorisation de prélèvement et d'institution des périmètres de protection fixe les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique (DUP).

Dans le cas de Tarascon, trois sites de captages d'eau souterraine sont protégés :

- au lieu-dit « Château de la Motte » ou « station de La Motte » (arrêté de DUP, déclaration d'utilité publique, du 25/01/2000) ;
- Captages de la Barjolle sur la commune de Tarascon, utilisé par la commune de Fontvieille (arrêté de DUP du 05/03/2009) ;
- au nord de la zone artisanale du Roubian ou « station du Roubian » (arrêté de DUP du 13/07/2011 et arrêté complémentaire du 16/07/2015).

### → MODALITES DE PROTECTION DES PUIITS DE CAPTAGE :

Les arrêtés préfectoraux cités ci-dessus définissent :

- Les interdictions liées à la protection des puits, à l'intérieur des différents périmètres de protection.
- Les règlementations liées à la protection des puits.
- Se référer à ces arrêtés en amont de tout projet de travaux, construction ou installation, ainsi que pour l'exercice des activités agricoles (exemple : l'utilisation d'engrais chimiques et de tous produits phytosanitaires est règlementée).

## 9 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le zonage d'assainissement définit les zones d'assainissement collectif (actuel et futur) et les zones d'assainissement non collectif. Les aménagements, constructions et installations doivent respecter ce zonage annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement en gravitaire doit être privilégié. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Le réseau public d'assainissement des eaux usées ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. Dans ce cadre seront fixées par une convention de rejet les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité) ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

Le rejet des eaux de vidanges de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la surverse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout. A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la nature des filières à mettre en œuvre dépend de l'aptitude des sols. Dans ces zones dépourvues d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement non collectif doivent être conformes aux règlementations nationale et locale en vigueur (lors du dépôt de la demande d'autorisation administrative) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

Dans les zones AUSH, A et N, l'assainissement non collectif **ne pourra être autorisé qu'après approbation du zonage d'assainissement des eaux usées réalisé par la Communauté d'Agglomération, dans les secteurs dont les sols auront été déterminés comme aptes à ce type d'assainissement à l'occasion de cette approbation.**

La réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif devra alors :

- être précédée d'une étude à la parcelle obligatoire permettant de connaître la surface minimale de terrain nécessaire en fonction de la capacité d'accueil du projet et de la nature du sol,
- faire l'objet d'une attestation de conformité du projet par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) (article R431-16-c du code de l'urbanisme). Ce document (prévu au III de l'article L2224-8 du code général des collectivités territoriales) atteste de la conformité du projet d'installation au regard des prescriptions réglementaires.

## 10 REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements, constructions et installations doivent respecter les dispositions du règlement pluvial approuvé par délibération du conseil municipal du 20/06/2017 (document graphique et partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en rappel, les prescriptions des articles suivants :

## EXTRAITS du règlement pluvial annexé au PLU :

○ **ARTICLE 7 – GESTION DES FOSSES, VALLATS ET RESEAUX PLUVIAUX**

(...).

**3° - Protection contre les remontés d'eau en provenance des fossés et vallats**

Afin de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation, le premier niveau aménageable des habitations situées à moins de 50 m des fossés et vallats par rapport au haut de berge sera situé 30 cm au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones soumises au P.P.R.I., c'est la prescription amenant au plancher le plus élevé qui sera retenue.

(...).

## CHAPITRE 3 – REGLES RELATIVES AUX NOUVELLES IMPERMEABILISATIONS DES SOLS

○ **ARTICLE 9 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES****1° - Cas général**

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.

Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

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

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière (voir article 10),
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés, vallats 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 (voir article 11).

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir ou toute autre opération d'aménagement d'ensemble devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot. Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation de base (noue, épandage des eaux sur la parcelle, infiltration, ...). Ces mesures seront examinées en concertation avec le service gestionnaire, et soumises à son agrément.

**2° - Projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau**

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article 10 de la loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, relevant en particulier de la rubrique 2.1.5.0, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

**3° - Cas exemptés**

Les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement, maximum 10% du bâti existant) au bâti existant, et n'entraînant pas d'aggravation des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées, pas de modifications notables des conditions d'évacuation des eaux) seront dispensés d'un ouvrage de rétention.

○ **ARTICLE 10 – REGLES DE CONCEPTION****1° - Choix de la solution à mettre en œuvre**

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont à la disposition des maîtres d'ouvrage (liste non exhaustive) :

- à l'échelle de la construction : toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses pavées ou à enrobés drainants, extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
- à l'échelle d'un lotissement : bassins à ciel ouvert ou enterrés, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration)
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Le système de gestion des eaux pluviales est intégré au projet (intégration paysagère et fonctionnelle) dès l'origine de la conception. Le choix se portera sur un système gravitaire dès que cela est possible.

Ainsi pour une maison individuelle en zone périurbaine, le choix de rigoles de surface, noues paysagères et tranchées d'infiltration pourra être envisagé, alors qu'un ensemble collectif en zone urbaine devra plus vraisemblablement s'orienter vers des collecteurs et bassins enterrés, avec raccordement au réseau public.

Les solutions proposées par le concepteur seront présentées au service gestionnaire pour validation.

Pour les cas complexes, une réunion préparatoire avec le service gestionnaire est recommandée, afin d'examiner les contraintes locales notamment en matière d'évacuation des eaux.

## 2° - Règles de conception des bassins de rétention

La solution « bassin de rétention » est la plus classique.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage, ce dernier cas étant réservé en solution extrême si aucun dispositif n'est réalisable en gravitaire. L'impossibilité de mettre en place une vidange gravitaire devra être démontrée.

Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petites entités.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux (certificats de conformité, certificats administratifs, ...), et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé. Un dispositif de protection contre le colmatage sera aménagé pour les petits orifices de régulation, afin de limiter les risques d'obstruction.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse, fonctionnant gravitairement uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement. Cette surverse devra se faire préférentiellement par épandage diffus sur la parcelle, plutôt que de rejoindre le réseau public ou privé.

Les bassins implantés sous une voie devront respecter les prescriptions de résistance mécanique applicables à ces voiries.

Les volumes des bassins de rétention des eaux pluviales devront être clairement séparés des volumes destinés à la réutilisation des eaux de pluies.

Toutes les mesures nécessaires seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

## 3° - Dimensionnement des ouvrages

Le service gestionnaire, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, impose :

- Un volume de stockage, calculé sur la base de la surface nouvellement aménagée\* à laquelle est affecté un volume spécifique.

*\*La surface aménagée est définie comme étant la surface de l'unité foncière support du projet hors espaces verts. Dans le cas où le POS ou le PLU de la commune autorise l'aménagement d'une surface plus importante que celle présentée dans le projet, c'est cette surface potentiellement aménageable qui sera retenue comme surface aménagée.*

- Un débit de fuite calculé sur la base d'un débit spécifique.
- Des dispositions permettant la visite et le contrôle des ouvrages, lors des opérations de certification de leur conformité, puis en phase d'exploitation courante (ce point étant particulièrement sensible pour les ouvrages enterrés).

Les objectifs de débit de fuite et de volume de stockage sont précisés au 4° de l'article 11.

### o ARTICLE 11 – MODALITES D'EVACUATION DES EAUX APRES RETENTION

La vidange du bassin de rétention se fait à débit maîtrisé vers un exutoire défini.

#### 1° - En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence de collecteur (alinéa 3 ci-après).

Si le pétitionnaire choisit de se raccorder au réseau public, il demandera une autorisation de raccordement au réseau public (articles 12 à 21).

Le service gestionnaire pourra refuser le raccordement au réseau public, notamment si ce dernier est saturé. Le pétitionnaire devra alors se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence de collecteur (alinéa 3 ci-après).

#### 2° - En présence d'un exutoire privé

S'il n'est pas propriétaire du fossé, vallon ou du réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé.

Lorsque le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public par exemple), les caractéristiques du raccordement seront validées par le service gestionnaire. Elles devront en particulier respecter les règles générales énoncées dans les articles 17 et 18 pour les branchements.

### 3° - En l'absence d'exutoire

En l'absence d'exutoire, les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site. Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs. En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec le service gestionnaire (possibilité de rejet sur la voie publique sous conditions).

### 4° - Règles de rejet

#### ➤ Zone centre-ville (CV)

Les zones CV concernent un secteur identifié comme appartenant au centre-ville dense déjà densément urbanisés. Les nouvelles constructions, venant combler les « dents creuses » du centre urbain sont soumises à la réalisation d'un bassin écrêteur présentant un volume utile de 80 L/m<sup>2</sup> collecté. Le rejet se fera à débit régulé à 5 L/s/ha.

L'ouvrage sera muni d'une décante permettant de limiter le risque d'obstruction de l'ajutage.

#### ➤ Zone périurbaine et zones d'activité (PU)

Pour les constructions situées en zone PU, un dispositif de stockage sera aménagé de manière commune (pour les opérations d'aménagement d'ensemble), soit sur l'unité foncière (pour les opérations individuelles). Le bassin écrêteur présentera un volume utile de 120 L/m<sup>2</sup> collecté. Le rejet se fera à débit régulé à 5 L/s/ha collecté.

L'ouvrage sera muni d'une décante permettant de limiter le risque d'obstruction de l'ajutage. En cas de collecte de zones ouvertes à la circulation, l'ouvrage sera également muni d'une cloison siphonide, et la décante sera dimensionnée selon le guide SETRA afin de permettre un abattement de la pollution chronique de 80% (vitesse de sédimentation de 1 m/s)

#### ➤ Zone agricole (A)

Ces zones sont caractérisées par de grandes superficies naturelles, et des emprises imperméabilisées limitées. Un bassin, correspondant aux mêmes spécifications que dans les zones PU sera demandé si la superficie imperméabilisée créée est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

Dans le cas contraire, les écoulements seront maintenus diffus afin de favoriser l'étalement de l'eau dans les zones naturelles et son infiltration.

En tout état de cause, si un projet est **soumis à déclaration ou autorisation** en application de la nomenclature IOTA définie à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0) ou de la nomenclature ICPE définie à l'article R.511-9 du Code de l'environnement, il devra respecter le présent règlement et les demandes de la réglementation spécifique dont il dépend.

## 11 REGLEMENTATION EN ZONE D'ALEA FEU DE FORET ET OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)

Les indices définissant le risque feu de forêt (« f1 » ; « f2 » sans objet sur Tarascon<sup>1</sup>) sont réglementés dans les dispositions qui suivent en complément du règlement relatif à chaque zone du PLU, en référence au « porter à connaissance » de l'Etat dans ce domaine en date du 23 mai 2014, complété par celui en date du 04 janvier 2017.

<sup>1</sup> Le site de l'Abbaye Saint Michel de Frigolet apparaît marqué de l'indice « f2 » sur les cartes d'aléa feu de forêt. Pour autant, le site étant totalement entouré par un massif forestier, indicé « f1 », les Services de l'Etat ont préconisé in fine dans le PLU un classement « f1 » pour le site de ladite Abbaye.

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

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

Tableau de synthèse pour l'application des principes généraux de prévention du risque feux de forêt par types de zones indicées dans le PLU (DDTM13, 2016)

La présente réglementation complète le règlement du PLU. En cas de contradiction entre les deux, la règle la plus restrictive doit être retenue.

Les établissements recevant du public (ERP) dits « sensibles » évoqués dans le présent article 11 sont définis comme suit. Il s'agit de toute construction recevant un public particulièrement vulnérable : jeune, âgé ou dépendant (crèche, halte-garderie, école maternelle, école primaire, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique, etc.). Les prisons et maisons d'arrêt rentrent également dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas de crise.

### ➔ PRINCIPES GENERAUX EN ZONE SOUMISE A UN ALEA SUBI « FEU DE FORET »

#### ● Dispositions des zones à indice « f1 » sur la partie graphique du règlement du PLU : secteurs particulièrement exposés au risque

Dans les zones indicées « f1 », sauf exceptions admises dans les zones de projet, ci-après, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque, notamment :

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

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite.

#### ● Dispositions des zones en niveau d'aléa faible et très faible

Les niveaux d'aléa faible et très faible ne sont pas identifiés par un indice sur la partie graphique du règlement du PLU. Se référer au « porter à connaissance » de l'Etat en la matière.

La construction d'ICPE présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie doit y être évitée dans la mesure du possible.

### ➔ DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS DE PROJET

Les projets nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

●Site de l'Abbaye de Frigolet

Le secteur fait l'objet d'un principe général de constructibilité conditionnelle, traduit par un indice « f1p » pour « projet ».

A ce titre seul est possible le maintien des activités existantes du site, sans création de nouveaux bâtiments et sans augmentation du public accueilli. Les nouveaux ERP (établissements recevant du public) dits sensibles sont interdits. L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) mise en place sur ce secteur identifie les mesures à mettre en œuvre pour réduire la vulnérabilité, notamment par l'amélioration de la défendabilité.

●Site « Conserves France »

Le secteur fait l'objet d'un principe général de constructibilité conditionnelle, traduit par un indice « f1p » pour « projet ».

Tout projet doit être implanté en continuité de l'urbanisation existante sauf si la discontinuité est justifiée techniquement par des raisons de réduction de vulnérabilité et de défendabilité.

L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) mise en place sur ce secteur encadre cette constructibilité et identifie les mesures à mettre en œuvre pour réduire la vulnérabilité, notamment par l'amélioration de la défendabilité.

●Projet photovoltaïque au lieudit « Gratte-semelle »

Le secteur fait l'objet d'un principe général de constructibilité conditionnelle, traduit par un indice « f1p » pour « projet ».

Les ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables définies à l'article L211-2 du code de l'Énergie sont admis sous réserve des conditions suivantes :

- dans la mesure où cela ne s'accompagne pas de la création de locaux à sommeil ;
- si les moyens de secours sont suffisants et notamment s'il existe :
  - citerne et bassin (« points d'eau d'incendie » permettant d'assurer, en fonction des besoins, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours),
  - allées centrales circulables pour les engins de secours,
  - disjoncteurs/onduleurs en position centrale du parc photovoltaïque et non en périphérie,
  - neutralisation complète des sols autour des disjoncteurs/onduleurs.

L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) mise en place sur ce secteur identifie les mesures à mettre en œuvre pour réduire la vulnérabilité, notamment par l'amélioration de la défendabilité.

➔DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PARTIES DE ZONE AGRICOLE AUX ABORDS DES MASSIFS, soumises à l'aléa feu de forêt, indicées « Amf1 »

Ces secteurs font l'objet d'un principe général d'inconstructibilité, traduit par un indice « f1 ».

Les extensions, bâtiments annexes, et changements de destination des bâtiments admis dans la zone par le règlement du PLU sont possibles dans la mesure où cela ne s'accompagne pas :

- de la création de locaux à sommeil ;
- d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) dans lesquelles sont utilisées les substances répertoriées comme comburantes, inflammables, explosives et combustibles par la nomenclature des installations classées définies à l'article L511-2 du code de l'environnement ;
- d'ERP (à l'exception des ERP 5ème catégorie sans locaux à sommeil).

Les aménagements et constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières admis dans la zone par le règlement du PLU sont possibles sous réserve :

- de ne pas créer de logement ;
- de disposer d'un accès de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours ;
- de disposer de « points d'eau d'incendie » (poteaux incendies, bornes, citernes, bassins, etc.) permettant d'assurer, en fonction des besoins, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours ;
- de respecter des matériaux et règles de constructions assurant la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes.

### → DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX MAS repérés par la DPA (Directive Paysagère des Alpilles), indicés « Nncf1 »

Ces mas en bord de massif appartiennent à des secteurs faisant l'objet d'un principe général d'inconstructibilité, traduit par un indice « f1 ».

Les extensions, bâtiments annexes, et changements de destination des bâtiments admis dans la zone par le règlement du PLU sont possibles dans la mesure où cela ne s'accompagne pas :

- de la création de locaux à sommeil ;
- d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) dans lesquelles sont utilisées les substances répertoriées comme comburantes, inflammables, explosives et combustibles par la nomenclature des installations classées définies à l'article L511-2 du code de l'environnement ;
- d'ERP (à l'exception des ERP 5ème catégorie sans locaux à sommeil).

Tout projet doit être implanté en continuité de l'urbanisation existante. La forme des extensions peut être discontinuë à la condition que cela soit justifié techniquement par des raisons de réduction de vulnérabilité et de défendabilité.

Au lieu dit Domaine de RAMBAILLE, secteur « Nncf1p », la réhabilitation du mas et son changement de destination (ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie) sont admises sous réserve de moyens de secours suffisants assurant la défendabilité des bâtiments. Il fera l'objet d'un classement f1 projet.

L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) mise en place sur ce secteur identifie les mesures à mettre en œuvre pour réduire la vulnérabilité, notamment par l'amélioration de la défendabilité.

### → CONDITIONS RELATIVES AUX :

- FORMES URBAINES VULNERABLES AU FEU DE FORET
- INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS DE LUTTECONTRE LES INCENDIES DE FORET
- REGLES ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION EN ZONE D'ALEA FEU DE FORET

Les conditions ci-après, relatives aux équipements publics et les règles et matériaux de construction applicables aux projets des zones indicées « f1p », s'appliquent également aux zones naturelles « N ».

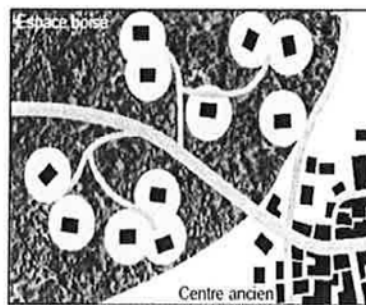
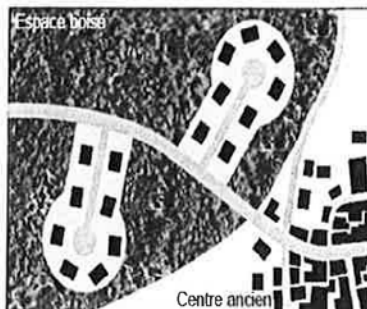
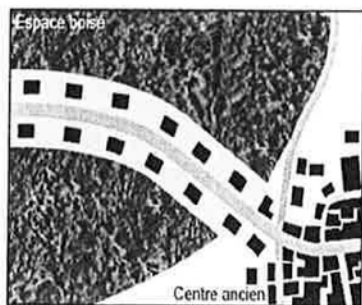
Cf. pages suivantes.

FORMES URBAINES VULNERABLES AU FEU DE FORET

**Formes urbaines vulnérables au feu de forêt**

**Des formes urbaines à éviter**

Plusieurs formes caractéristiques de l'étalement urbain sont à proscrire dans une optique de réduire les zones de contact habitation-végétation :



**Développement linéaire :**  
l'urbanisation se développe le long des axes routiers et présente une longueur de contact végétation-habitat inutilement longue

**Développement en impasses (raquette, thermomètre...) :**  
cette forme, organisée en cul-de-sac, présente une faible connexité au reste du réseau urbain qui peut s'avérer être un inconvénient dans l'intervention des secours.

**Mitage :**  
l'habitat individuel dit « libre » aboutit à un développement discontinu et anarchique qui multiplie les zones de contact, et pose d le problème de la dispersion des moyens d'intervention des secours.

Zone de contact végétation-habitat sujette au risque feu de forêt et nécessairement débroussaillée

Source : CAUE du Gard

## INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS DE LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORET

### ANNEXE A

#### MESURES RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS DE LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORÊT

#### **Préambule**

Ce document est à destination des services urbanisme des 98 communes du département qui ont reçu le porter-à-connaissance (PAC) « risque feu de forêt » du 23 mai 2014. Pour rappel, ce dernier comporte :

- un extrait des cartes départementales de l'aléa induit et subi feu de forêt, consultables et téléchargeables sur le lien suivant :

[http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/358/massifs\\_v3.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/358/massifs_v3.map)

- une note détaillant les lignes directrices pour la prise en compte du risque feu de forêt dans les décisions d'urbanisme et lors de l'élaboration ou de la révision de votre plan local d'urbanisme.

La présente note technique est un outil qui permet, lors de l'instruction d'autorisation d'urbanisme en zone à risque incendie de forêt, d'identifier la qualité de la défendabilité des projets de construction en particulier dans le cas de bâtiments à usage d'habitation individuelle. Dans un secteur à risque incendie de forêt les autorisations d'urbanisme doivent notamment préciser les caractéristiques de la défendabilité nécessaires à la protection des biens et des personnes contre le risque incendie de forêt.

#### **Notions sur la défendabilité d'un secteur :**

La défendabilité permet d'améliorer la protection des biens et des personnes afin de les rendre moins vulnérables. Elle est caractérisée par trois facteurs :

- la présence de la voirie, celle-ci devant présenter des caractéristiques à même d'assurer un accès adapté aux moyens de lutte employés dans des conditions normales d'intervention par les services d'incendie et de secours.

- la disponibilité des « points d'eau d'incendie » (poteaux incendies, bornes, etc.) permet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours. Il s'agit de la défense extérieure contre l'incendie (DECI).

- Le débroussaillage participe également à la défendabilité d'une zone en limitant la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés. Les obligations de débroussaillage doivent être réalisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés au risque d'incendie de forêt.

La présence et la qualité des équipements de protection permettent de définir la notion de zone défendable par les services de secours. Une zone est défendable lorsque les équipements de protection (voirie et points d'eau incendie) sont suffisants pour permettre aux services de secours, dans des conditions normales d'intervention, de défendre le secteur. Par opposition, les espaces non défendables par les services de secours sont ceux où les équipements sont jugés insuffisants pour assurer la défense de la zone.

Un règlement départemental de la DECI, en cours d'élaboration dans les Bouches-du-Rhône, fixera les règles, dispositifs et procédures de défense extérieure contre l'incendie (décret du 27 février 2015 relatif à l'aménagement, l'entretien et la vérification des points d'eau servant à l'alimentation des moyens de lutte contre l'incendie pris pour application de l'article L 2225-4 du code général des collectivités territoriales).

Application du Porter-à-connaissance du 23 mai 2014

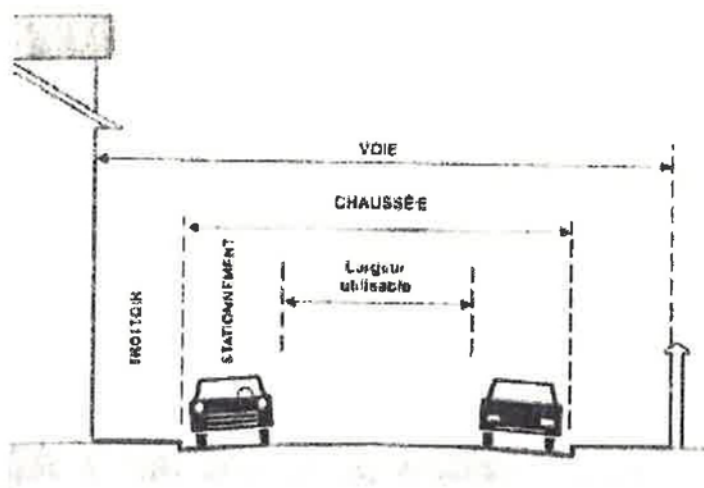
1/12

## Chapitre 1 : Accessibilité

### Partie 1 : Définitions

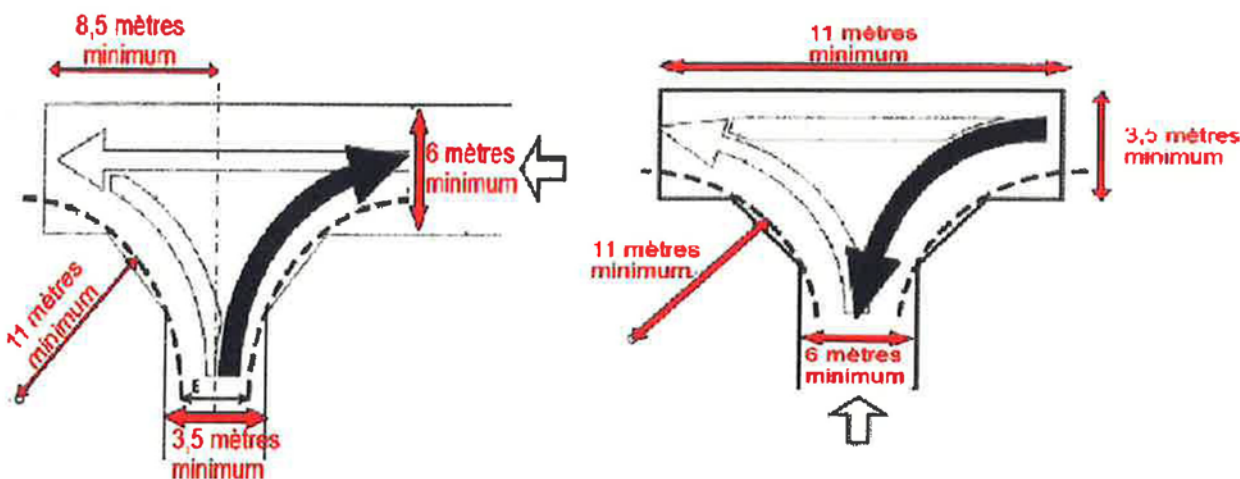
#### 1. Largeur utilisable

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



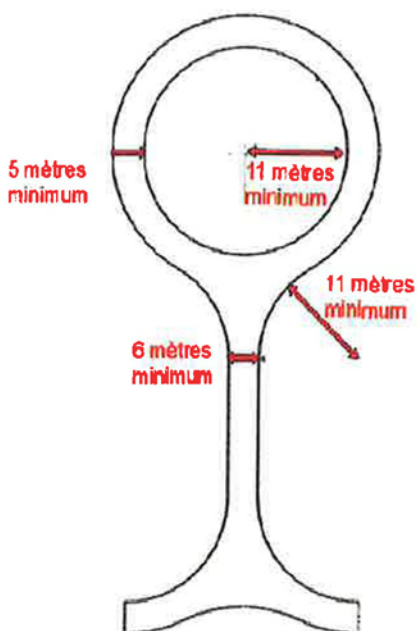
#### 2. Aires de retournement :

Deux types de voie en impasse en forme de T :



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

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



### 3. Aire de croisement

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

Application du Porter-à-connaissance du 23 mai 2014

3/12

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

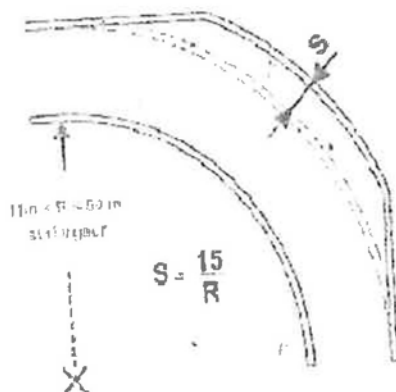
### 1. Prescriptions générales à toutes les voies accessibles aux engins de secours

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

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

R : rayon intérieur minimal

S : surlargeur



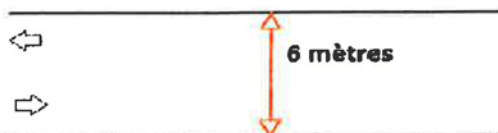
Application du Porter-à-connaissance du 23 mai 2014

4/12

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

### A. Nouvelle voirie

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

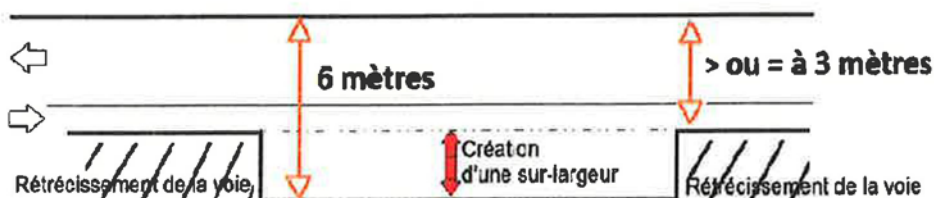


### B. Voirie existante

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

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

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



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

### A. Nouvelle voirie et voirie existante

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

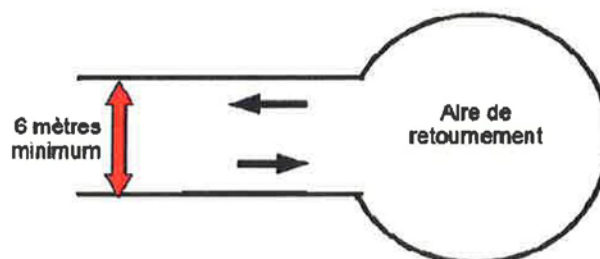


## 3. Prescriptions associées aux voies sans issue

### A. Voirie nouvelle

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

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



### B. Voirie existante

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

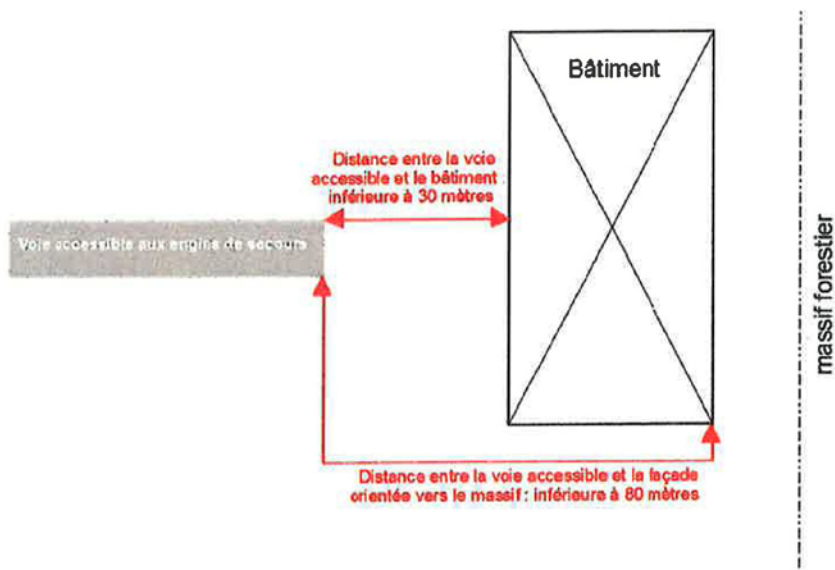
- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **3 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement ;
- création d'**aires de croisement** sur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

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

**1. Accessibilité générale des bâtiments**

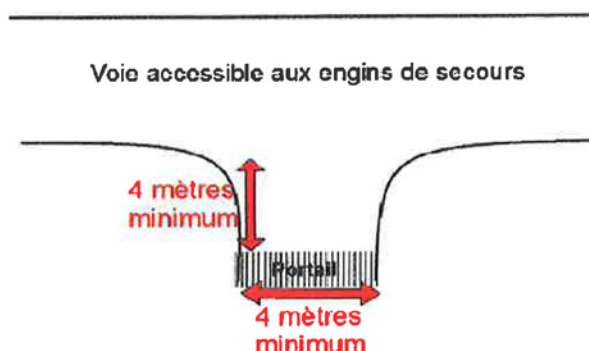
En zone à risque incendie de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. La distance maximale entre l'extrémité de la voie accessible aux engins de secours et la façade vers le massif le plus proche est de 80 mètres. Au moins une des voies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

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



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

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



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

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

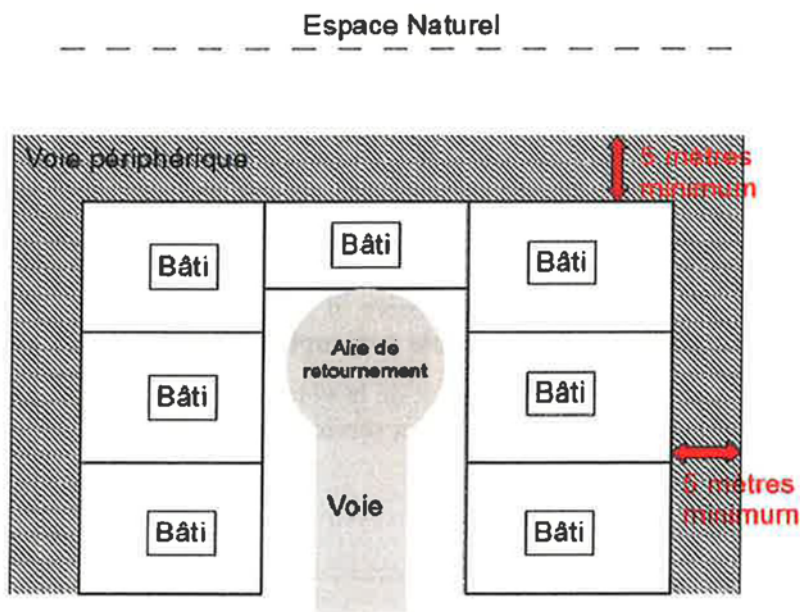
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessibles aux engins de secours. Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.

- L'opération groupée répond aux prescriptions liées aux infrastructures d'un des 3 cas suivants. Sur un même projet, les cas présentés ci-dessous peuvent être envisagés de manière cumulative.

Cas 1 :

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

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

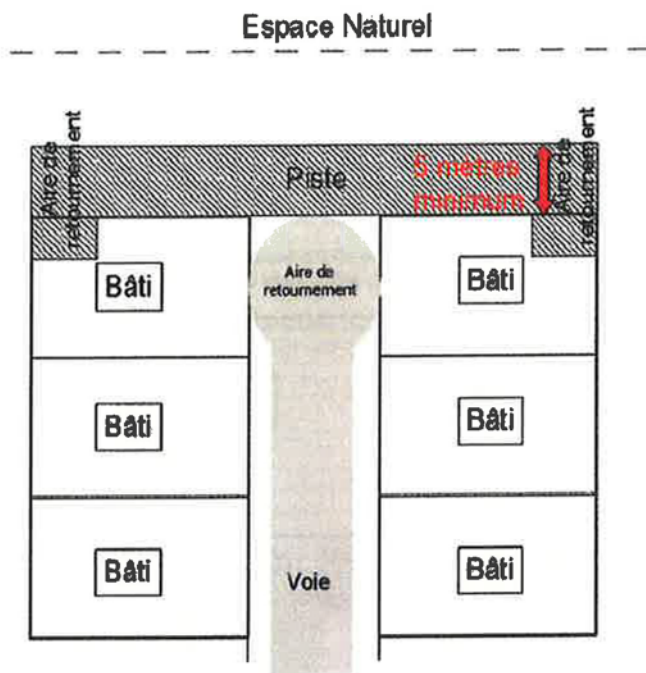


*Schéma d'interprétation du cas 1*

Cas 2 :

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

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

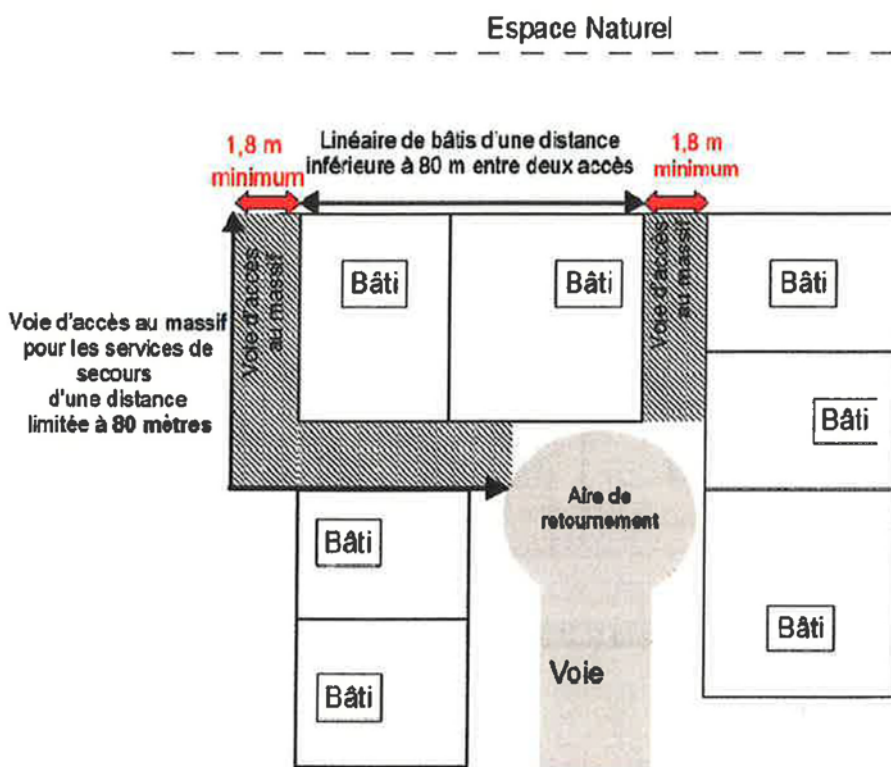


*Schéma d'interprétation du cas 2*

Cas 3 :

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

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



*Schéma d'interprétation du cas 3*

## Chapitre 2 : Mesures relatives aux équipements de lutte

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

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

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

### 1. Points d'eau incendie

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

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

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

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

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

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

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

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

### Cas des citernes :

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

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

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

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

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

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

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

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

Application du Porter-à-connaissance du 23 mai 2014

12/12

REGLES ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION EN ZONE D'ALEA FEU DE FORET « F1 »

## ANNEXE B

MESURES RELATIVES AUX MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION**1. Objectif : zone refuge en cas d'incendie de forêt**

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

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

**2. Moyens recommandés pour répondre à l'objectif de mise en sécurité des personnes dans une zone refuge en cas d'incendie de forêt**2.1. Parois verticales extérieures

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

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

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

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

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

## 2.2 Ouvertures des parois verticales

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

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

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

## 2.3 Cas particulier des vérandas

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

## 2.4 Toitures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Application du Porter-à-connaissance du 23 mai 2014

2/4

### 2.5 Aérations

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

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

### 2.6 Cheminées

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

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

### 2.7 Conduites et canalisations extérieures apparentes

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

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

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

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

### 2.8 Gouttières et descentes d'eau

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

### 2.9 Auvents et éléments en surplomb

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

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

### 2.10 Réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés

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

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

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

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

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

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

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

→ **OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)**

Conformément à l'article L134-15 du code forestier, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L134-5 et L134-6 du même code et de l'arrêté préfectoral en vigueur, cette obligation est annexée au plan local d'urbanisme.

**ARTICLE 8 :**

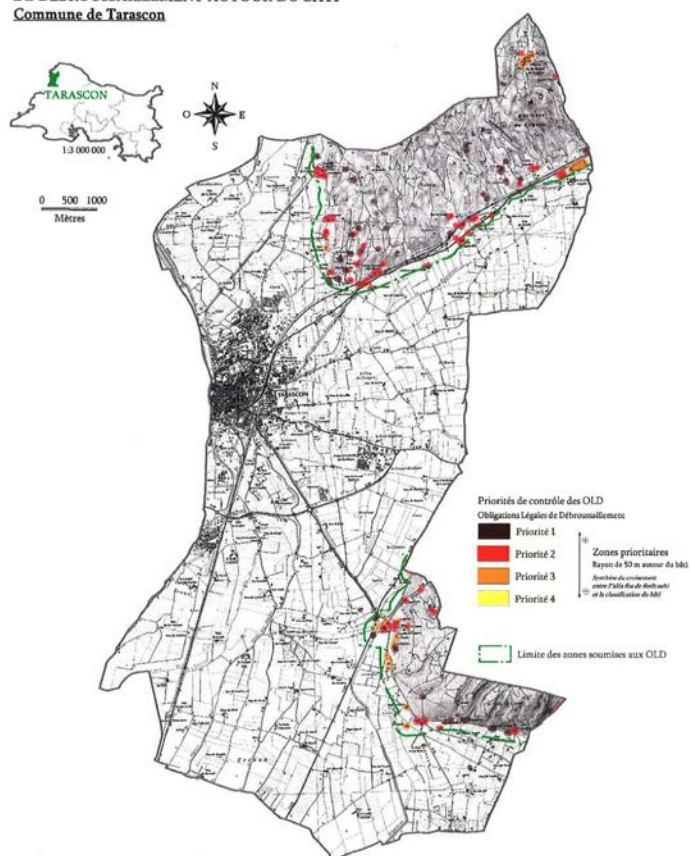
Conformément à l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les zones désignées dans l'article 1, dans chacune des situations suivantes :

1. Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; cette distance peut être portée jusqu'à 100 m par arrêté du maire ;
2. Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet (cf. art. 21 du présent arrêté)
3. Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
4. Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
5. Sur les terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concerté, à une association foncière urbaine ou à un lotissement (opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme) ;
6. Sur les terrains de camping, caravaning, parcs résidentiels de loisirs et de stationnement de caravanes ou habitations légères de loisirs (terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme).

*Extrait : règle figurant dans l'arrêté préfectoral n°2014216-0054*

**ZONES PRIORITAIRES POUR LE CONTRÔLE DES OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT AUTOUR DU BÂTI**

Commune de Tarascon



Sources: SDS 13, Groupement Feux de forêts, juin 2012.  
D'après les données Cadastre, DGFIP, 2011; Zonage des OLD, DDTM 13, 2007; Aléa feu de forêt subi, DDTM 13, 2011; sur Scan 25, IGN, 2010.

Type d'habitat	Aléa feu de forêt subi					
	Très faible	Faible	Moyen	Fort	Très fort à exc.	
Interface	Habitat isolé ou diffus	4	3	2	1	1
	Habitat groupé ou urbain	4	4	3	2	1
Interne	Habitat groupé	4	4	4	3	2
	Habitat urbain	4	4	4	4	3

*Extrait : annexes du « porter à connaissance » du préfet du 04/01/2017 sur le risque feu de forêt*

## 12 REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

Pour rappel, le REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHONE s'applique au territoire de Tarascon.

En cas de contradiction entre les prescriptions dudit règlement et celles du règlement de la zone, la règle la plus restrictive doit être retenue.

Le REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL en vigueur est disponible auprès de l'ARS (Agence Régionale de Santé).

A la date de rédaction des présentes, ce règlement comporte les titres suivants :

TITRE PREMIER : LES EAUX DESTINEES A LA CONSOMMATION HUMAINE

TITRE II : LOCAUX D'HABITATION ET ASSIMILES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AUTRES QUE CEUX À USAGE D'HABITATION ET ASSIMILÉS

TITRE IV : ÉLIMINATION DES DECHETS ET MESURES DE SALUBRITÉ GÉNÉRALE

TITRE V : LE BRUIT (Abrogé par le décret du 18 avril 1995 voir aussi l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000)

TITRE VI : MESURES VISANT LES MALADES, CONTAGIEUX, LEUR ENTOURAGE ET LEUR ENVIRONNEMENT

TITRE VII : HYGIENE DE L'ALIMENTATION

TITRE IX : DISPOSITIONS DIVERSES

ANNEXE AU REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

## 13 REGLEMENTATION APPLICABLE AU TITRE DU PPRi

Le plan de prévention du risque inondation en vigueur au moment de la rédaction des présentes est le PPRi<sup>2</sup> approuvé le 09 février 2017 par le Préfet des Bouches-du-Rhône.

Sommaire du règlement du PPRi approuvé le 09/02/2017 :

1 PORTEE DU REGLEMENT DU PPR

1.1 CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

1.2 PRINCIPE DE ZONAGE REGLEMENTAIRE ET CARTOGRAPHIE

2 DISPOSITIONS GENERALES ET EFFETS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

2.1 CONCERNANT LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT PAR INONDATION

2.2 COTE DE REFERENCE

3 REGLES APPLICABLES AUX PROJETS

3.1 ZONE ROUGE

3.1.1 Sont INTERDITS en zones R1, R2, R2A et RH

3.1.2 Sont AUTORISES en zone RH

3.1.3 Sont AUTORISES en zone R2

3.1.4 Sont AUTORISES en zone R2A

3.1.5 Sont AUTORISES en zone R1

3.2 ZONE BLEUE

3.2.1 Sont INTERDITS en zones B1 et B2

3.2.2 Sont AUTORISES dans les zones B1

3.2.3 Sont AUTORISES dans la zone B2

3.3 LA ZONE « ESM » ESPACE STRATEGIQUE EN MUTATION

3.3.1 Sont INTERDITS en zone ESM

3.3.2 Sont AUTORISES dans la zone ESM

4 REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

4.1 PRESCRIPTIONS

4.2 RECOMMANDATIONS

5 MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

5.1 PRESCRIPTIONS

5.1.1 Pour la commune ou les EPCI compétents

<sup>2</sup> PPRi : plan de prévention du risque inondation.

5.1.2 Pour les maîtres d'ouvrages des infrastructures routières publiques (Etat, départements, communes) et les gestionnaires de réseaux et services publics

5.1.3 Pour les personnes privées, physiques ou morales, et les responsables d'établissements publics ou privés

5.2 RECOMMANDATIONS

6 ANNEXES

6.1 LEXIQUE

6.2 DEFINITIONS TECHNIQUES

6.3 FINANCEMENT PAR LE FONDS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS (FPRNM)

6.3.1 Financement des mesures sur l'existant rendues obligatoires par un PPR approuvé

6.3.2 Financement des études et travaux des collectivités territoriales

6.3.3 Constitution des demandes de subvention

Le PPRI approuvé le 09/02/2017 :

- Figure à titre informatif sur les dispositions graphiques du règlement du PLU ;
- Est cité dans les dispositions écrites du règlement du PLU (nombreux renvois) ;
- Est annexé au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

## 14 SERVITUDE DE LIBRE PASSAGE SUR LES BERGES DE CERTAINS COURS D'EAU

Les propriétés riveraines des cours d'eau (dont la liste est établie par l'arrêté préfectoral du 4 février 1976 portant classement des cours d'eaux non domaniaux) sont frappées par une servitude de libre passage aux engins mécaniques servant aux opérations de curage et de faucardage. Elle sera prise, soit dans le lit des cours d'eau, soit sur les berges dans la limite d'une largeur de 4 mètres à partir de chaque rive.

Cf. ledit arrêté préfectoral du 4 février 1976 en annexe 5e du PLU.

## 15 ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

→ Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4). Cf. Annexe 4 du présent règlement.

→ Sur le territoire de Tarascon, deux zones archéologiques de saisine ont été identifiées par arrêté n°13108-2003 du préfet de Région. Dans ces zones, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations ou travaux divers devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (cf. article 2 de l'arrêté susvisé, en annexe 4 des présentes) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

## 16 PRESCRIPTIONS AUX ABORDS DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL

La commune de Tarascon est traversée par des canalisations de transports de gaz naturel. Aux abords de ces ouvrages, des zones d'effets ou de danger sont définies. A ces ouvrages correspondent des servitudes d'utilité publique (type I3) gérées par GRTgaz (cf. liste des servitudes d'utilité publique annexée au PLU).

Tableau de synthèse des ouvrages présents sur la commune.

Canalisations	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
ANTENNE DE TARASCON DP	100	67,7	15	20	30
ANTENNE TARASCON	100	16	6	9	15
Projet ERIDAN	1200	80	515	660	785
Poste					
TARASCON DP			35		

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

**→ PRESCRIPTIONS SPECIALES**

- Les ERP (établissement 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 », cf. tableau ci-dessus), 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 » (cf. tableau ci-dessus) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. Adresse pour consultation : GRTgaz - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée - Équipe Régionale Travaux Tiers Évolution des Territoires - 33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 LYON Cedex 06.
- Pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au Diamètre Nominal (ON) 150, dans le cas des aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EPHAD, etc., les distances des effets sont étendues comme suit :
  - La distance des ELS est étendue à celle des PEL ;
  - La distance des PEL est étendue à celle des IRE.

**→ RAPPEL**

Le Code de l'Environnement - Livre V - Titre V - Chapitre IV impose :

- A 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](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse 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).

## 17 PRESCRIPTIONS AU REGARD DES RISQUES SEISME ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le territoire de Tarascon est concerné par le risque sismique et par les phénomènes retrait-gonflement des argiles et chute de blocs. Les prescriptions au regard des risques séisme et mouvements de terrain figurent en annexe du présent PLU (pièce 5g).



# Dispositions applicables aux zones urbaines

# 1 REGLEMENT DE LA ZONE UA –ENSEMBLES URBAINS PATRIMONIAUX-

## 1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

REGLE ZONE UA OPPOSABLE			
La zone urbaine <b>UA</b> couvre les espaces patrimoniaux majeurs. Elle comprend <b>divers SECTEURS</b> .			
DENOMINATION DES SECTEURS	CONCERNE PAR LES DISPOSITIONS		
	DU REGLEMENT PARTIE ECRITE	DU REGLEMENT PARTIE GRAPHIQUE	DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
<b>UA1 : Cité historique médiévale</b>	REGLEMENT DE LA ZONE UA	DELIMITATION ZONES ET SECTEURS ET AUTRES INDICATIONS	OAP CITE PROVENCALE + OAP TRAME VERTE URBAINE + OAP PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES
<b>UA2 : Faubourgs 18, 19 et 20<sup>ème</sup> siècles et boulevards de ceinture</b>			OAP CITE PROVENCALE + OAP TRAME VERTE URBAINE + OAP COUTURE SUD + OAP PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES
<b>UA3 : Ensemble bâti de Kilmaine</b>			OAP COUTURE SUD + OAP TRAME VERTE URBAINE + OAP PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES
<b>UA4 : Abords sud du pôle patrimonial (tissu urbain mutable)</b>			OAP COUTURE SUD + OAP PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES
<b>UA5 : Abords sud du pôle patrimonial (forme urbaine préservée)</b>			OAP COUTURE SUD + OAP PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES
<b>UA6 : Hameau de Lansac médiéval</b>			OAP PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>			
<p>Rappels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La zone est concernée par un PPRI en vigueur (plan de prévention du risque inondation).</li> <li>-La zone est concernée par des servitudes AC1 d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques.</li> </ul>			

### 1.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

#### REGLE ZONE UA OPPOSABLE

#### SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET AUX LIMITATIONS DU PPRi EN VIGUEUR (cf. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION) S'AGISSANT :

- Des interventions sur les constructions et installations existantes.
- Des possibilités de démolitions / reconstructions.
- Des constructions et installations neuves.
- Des mouvements de sols (déblais, remblais).

#### INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :

Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).

#### RISQUE SISMIQUE :

La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).

#### EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DESTINEES A :

- L'exploitation agricole et forestière sauf en zone UA6.
- Aux commerces et activités de service suivants : commerce de gros.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : industrie, entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation à l'exception de celles compatibles avec la fonction résidentielle et liées et nécessaires aux fonctionnalités habituellement présentes dans un centre urbain.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et assimilés.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de campings.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1).

#### LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur certains des secteurs de la zone UA complètent le présent règlement.
- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.
- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### 1.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
<p><b>SONT ADMISES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre du PPRi en vigueur ;</li> <li>▪ Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre de l'article qui précède ;</li> <li>▪ Dans le respect des <u>orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u> portant sur la zone.</li> </ul>
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### 1.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
<p>Le permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée se trouve dans l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ située dans un secteur sauvegardé avec périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,</li> <li>▪ inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1),</li> <li>▪ située dans un site classé ou inscrit (servitudes d'utilité publique AC2).</li> </ul>
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
<p>Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ; située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ; adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ; située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement ; identifiée ou située dans un périmètre identifié par le PLU pour être protégé, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p>

## 1.1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

### 1.1.2.1 TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
<p>La surface et le volume habitables (définition rappelée ci-dessous) d'un logement neuf ou rénové doivent être de 24 mètres carrés et de 56,4 mètres cubes au moins (soit 2,35 mètres de hauteur en moyenne).</p>
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
<p>Rappel 1 : Les propriétaires-bailleurs ne peuvent donner en location que des logements décents, aux normes minimales de confort en vigueur.</p> <p>Rappel 2 : La surface habitable d'un logement est définie aux 2° et 3° alinéas de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, définition rappelée dans le glossaire ci-annexé.</p>

### 1.1.2.2 CATEGORIES DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

#### REGLE ZONE UA OPPOSABLE

Tout programme d'habitat comportant 5 logements ou plus doit affecter au logement locatif social (LLS) au moins 25% du nombre de logements créé. Cette servitude s'applique à chaque tranche opérationnelle sauf dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble où cette obligation peut s'appliquer globalement.

Si l'opérateur peut justifier d'une compensation programmée sur une autre unité foncière du territoire communal, cette servitude pourra être modulée dans le cas de contraintes techniques majeures (taille du programme de logements insuffisante pour satisfaire la répartition, surcoûts liés à des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, etc.). L'unité foncière apportant la compensation n'est pas pour autant dispensée de la servitude décrite au premier alinéa ci-dessus.

Le programme présentera une répartition assurant la mixité des logements locatifs sociaux avec 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS (voir glossaire), ou au plus proche si celle-ci n'est pas mathématiquement possible (taille du programme de logements insuffisante pour satisfaire la répartition).

Les secteurs urbains du centre ancien classés Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) sont exonérés de fait de cette obligation, sauf dérogation.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relaient cet objectif et précisent les densités et formes urbaines à mettre en œuvre.

Pour le calcul du nombre de logement sociaux, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci : si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

### 1.1.2.3 SECTEURS DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

#### REGLE ZONE UA OPPOSABLE

Parmi les destinations et sous-destinations admises dans la zone, les logements et les garages sont interdits dans les locaux commerciaux, artisanaux ou de services existants situés en rez-de-chaussée des immeubles ouvrant sur les rues et places identifiées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en tant qu'axes commerciaux à protéger en application des dispositions de l'article L151-16 et du 4° de l'article R151-37 du code de l'urbanisme, lesquels doivent conserver leur vocation commerciale, artisanale ou de service.

En outre, dans les secteurs UA2 et UA4, lors des changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles ouvrant sur les rues et places identifiées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en tant qu'axes commerciaux à protéger en application des dispositions desdits articles du code de l'urbanisme, lesdits rez-de-chaussée devront être affectés à une vocation commerciale, artisanale ou de service.

Toutefois et dans tous les cas, l'aménagement d'un local commercial, artisanal ou de service en rez-de-chaussée ne doit en aucun cas avoir pour effet de condamner l'accès aux étages. Un accès indépendant aux étages depuis la rue doit être préservé.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

## 1.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1.2.1 QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 1.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### REGLE ZONE UA OPPOSABLE

###### IMPLANTATION

###### ●Secteurs UA1 à UA4 :

Conserver le rythme parcellaire lisible dans le rythme et la composition des façades.

Conserver les alignements sur la limite avec le domaine public, pour le bâti comme pour les clôtures.

En cas de regroupement d'immeubles neufs et existants, respecter et valoriser par le traitement architectural :

- Les traces du parcellaire ancien ;
- Les différences de volumétries ;
- Les particularités de composition de chaque façade décrites dans les OAP.

###### ●Secteur UA5 :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à 4 mètres des voies et emprises publiques et à 4 mètres des limites séparatives, à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Soit à l'alignement conjugué des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

###### ●Secteur UA6 :

Respecter l'implantation sous forme de « hameau » définie dans l'OAP.

###### ●Secteurs UA1 à UA6 :

Une implantation différente de celles exigées ci-dessus peut être admise sous réserve de l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France en périmètre de protection des monuments historiques, lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou qu'un recul s'impose :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
- pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dont notamment les espaces paysagers remarquables.

Néanmoins, à l'intérieur des « espaces verts remarquables » identifiés dans l'OAP « Trame verte urbaine et rurale », seuls sont autorisés les « bâtiments annexes » (sauf piscine) et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'implantation des bassins de piscines n'est pas réglementée, exceptée dans les « espaces verts remarquables » identifiés dans l'OAP « Trame verte urbaine et rurale ».

###### HAUTEUR

- La hauteur des constructions est définie dans l'OAP. Il convient de respecter les principes qui y sont énoncés.

##### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Pour mémoire, se référer aux prescriptions contenues dans les OAP du PLU (orientations d'aménagement et de programmation) sous le titre « PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PATRIMONIAUX UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6 ».

### 1.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
<p>Respecter les principes énoncés dans l'OAP pour ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les volets autres qu'en bois (volets PVC, volets roulants, volets aluminium, ...).</li> <li>▪ Les modifications significatives de la typologie architecturale et de la structure des façades, notamment en rez-de-chaussée (exemple : ne pas supprimer porte et fenêtres pour créer une porte de garage).</li> <li>▪ Les toitures terrasses et toute ouverture en toiture autres que celles définies dans les OAP du PLU (orientations d'aménagement et de programmation) sous le titre « PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PATRIMONIAUX ».</li> </ul> <p>L'aménagement d'un local commercial, artisanal ou de service en rez-de-chaussée ne doit en aucun cas avoir pour effet de condamner l'accès aux étages. Un accès indépendant aux étages depuis la rue doit être préservé.</p>
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
<p>Pour mémoire, se référer aux prescriptions contenues dans les <u>OAP</u> du PLU (<u>orientations d'aménagement et de programmation</u>) sous le titre « PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PATRIMONIAUX UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6 ».</p> <p>Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>

### 1.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
<p>Ne pas démolir ou dénaturer d'éléments patrimoniaux ou présentant un caractère patrimonial pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments sont listés en annexe du présent règlement.</p>
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
<p>SANS OBJET.</p>

### 1.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
<p>SANS OBJET.</p>
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
<p>Rappel, articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme :</p> <p>Interdiction ou prescriptions limitatives possibles quant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>

### 1.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE, NATURE EN VILLE)

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
SANS OBJET.
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
Les plantations existantes (arbres de haute-tige tels que définis dans le glossaire annexé, qu'ils soient isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

### 1.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
Les éléments de paysage et les continuités écologiques à préserver sont identifiés et localisés pour partie dans la <u>partie graphique du règlement</u> et pour partie dans les <u>orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Trame verte urbaine et rurale »)</u> .
<b>PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION :</b>
Les arbres d'alignement et les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. Exceptionnellement, les arbres pourront être déplacés ou remplacés (en cas d'état phytosanitaire le nécessitant ou de danger avéré ou dans le cas d'impératif technique dans les projets d'aménagement urbain).
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage. En cas de travaux ou d'installation de mobilier urbain, des dispositifs de protection des arbres durant les travaux seront mis en œuvre.

### 1.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

<b>REGLE ZONE UA OPPOSABLE</b>
Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en <u>annexes</u> du présent PLU.
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
Des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

## 1.2.2 DENSITE

### 1.2.2.1 SECTEURS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION (A PROXIMITE DES TRANSPORTS EN COMMUN)

REGLE ZONE UA OPPOSABLE
SANS OBJET.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Pour mémoire, les <u>orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u> prescrivent les densités applicables dans les espaces offrant des capacités de densification et la modulation des formes urbaines.

## 1.2.3 STATIONNEMENT

### 1.2.3.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS

REGLE ZONE UA OPPOSABLE
<p><b>Pour les véhicules motorisés :</b></p> <p>Aucune norme minimale n'est imposée dans les secteurs UA1, UA2, UA3 et UA4. Toutefois dans ces secteurs, les surfaces déjà affectées au stationnement doivent être conservées pour cet usage.</p> <p>Dans les autres secteurs de la zone UA, les obligations édictées à l'annexe 1 du présent règlement s'appliquent.</p> <p><b>Pour les vélos et les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :</b></p> <p>Nonobstant toute réglementation applicable, un local à vélos est exigé à minima dans toute opération dès qu'il y a augmentation du nombre de logements. Ses dimensions seront celles édictées à l'annexe 1 du présent règlement. Dans le secteur UA1, les dimensions pourront être adaptées au cas par cas compte tenu des contraintes liées à l'habitat ancien et à la préservation du patrimoine.</p> <p>De plus et en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos pour les constructions neuves et pour les bâtiments de bureaux existants est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.</li> <li>-La réglementation en matière de dispositifs de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.</li> </ul>
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
SANS OBJET.

### 1.2.3.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT ; LIMITES CONCERNANT CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS ; LIMITES CONCERNANT LES LOGEMENTS A PROXIMITE D'UNE GARE OU D'UN TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE

REGLE ZONE UB OPPOSABLE
Les conditions de réalisation des aires de stationnement, les limites relatives à la réalisation des aires de stationnement et limites concernant les logements à proximité d'une gare ou d'un transport en commun en site propre figurent à l'annexe 1 du présent règlement.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel, article L111-19 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

## 1.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### 1.3.1 TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES

#### REGLE ZONE UA OPPOSABLE

Les tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer sont définis par les emplacements réservés qui figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associée.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Cf. les **OAP « Trame verte urbaine et rurale »** ou **« Transports et Déplacements »**.

### 1.3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

#### REGLE ZONE UA OPPOSABLE

##### DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée. Les terrains ne disposant pas d'une telle desserte doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire pour assurer la desserte des constructions ou aménagements.

Dans le secteur UA6 (Hameau de Lansac), en l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif pourra être autorisé après approbation du zonage d'assainissement des eaux usées réalisé par la Communauté d'Agglomération, dans les secteurs dont les sols auront été déterminés comme aptes à ce type d'assainissement à l'occasion de cette approbation.

Les dessertes assurent le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants.

Les dessertes permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile en tant que de besoin.

De plus et en outre, des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

### 1.3.3 CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**REGLE ZONE UA OPPOSABLE**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente. Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel, article R111-1 du code de la construction et de l'habitation :

Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).

### 1.3.4 EMPLACEMENTS RESERVES

**REGLE ZONE UA OPPOSABLE**

Les emplacements réservés figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associées.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

SANS OBJET.

## 2 REGLEMENT DE LA ZONE UB -PREMIERE COURONNE AUTOUR DU CENTRE HISTORIQUE-

### 2.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 2.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

REGLE ZONE UB OPPOSABLE
<p>La zone urbaine <b>UB</b> correspond à la première couronne autour du centre-historique. Toutes les fonctions urbaines y sont présentes (logements, commerces, équipements, bureaux, services...). La forme urbaine dominante dans cette zone est l'habitat collectif.</p> <p>La zone UB est concernée par les <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b> suivantes : OAP TRAME VERTE URBAINE ET RURALE + OAP HABITAT (DENSITES) + OAP TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</p>
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>Rappel : La zone est concernée par un PPRi en vigueur (plan de prévention du risque inondation).</p>

##### 2.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

REGLE ZONE UB OPPOSABLE
<p><b>SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET AUX LIMITATIONS DU PPRi EN VIGUEUR (cf. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION) S'AGISSANT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des interventions sur les constructions et installations existantes.</li> <li>▪ Des possibilités de démolitions / reconstructions.</li> <li>▪ Des constructions et installations neuves.</li> <li>▪ Des mouvements de sols (déblais, remblais).</li> </ul> <p><b>INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :</b></p> <p>Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).</p> <p><b>RISQUE SISMIQUE :</b></p> <p>La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).</p> <p><b>EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DESTINEES A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'exploitation agricole et forestière.</li> <li>▪ Aux commerces et activités de service suivants : commerce de gros.</li> <li>▪ Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</li> <li>▪ Aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : industrie, entrepôt.</li> </ul>

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation à l'exception de celles compatibles avec la fonction résidentielle et liées et nécessaires aux fonctionnalités habituellement présentes dans un centre urbain.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et assimilés.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de campings.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les éoliennes de toit ou de pignon dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1).

#### LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :

- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.
- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### 2.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

#### SONT ADMISES :

- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre du PPRi en vigueur.
- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre de l'article qui précède.
- Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur la zone.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### 2.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

Le permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée se trouve dans l'un des cas suivants :

- située dans un secteur sauvegardé avec périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1),
- située dans un site classé ou inscrit (servitudes d'utilité publique AC2).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

## 2.1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

### 2.1.2.1 TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS

REGLE ZONE UB OPPOSABLE
La surface et le volume habitables (définition rappelée ci-dessous) d'un logement neuf ou rénové doivent être de 24 mètres carrés et de 56,4 mètres cubes au moins (soit 2,35 mètres de hauteur en moyenne).
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel 1 : Les propriétaires-bailleurs ne peuvent donner en location que des logements décents, aux normes minimales de confort en vigueur. Rappel 2 : La surface habitable d'un logement est définie aux 2° et 3° alinéas de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, définition rappelée dans le glossaire ci-annexé.

### 2.1.2.2 CATEGORIES DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

REGLE ZONE UB OPPOSABLE
Tout programme d'habitat comportant 5 logements ou plus doit affecter au logement locatif social (LLS) au moins 25% du nombre de logements créé. Cette servitude s'applique à chaque tranche opérationnelle sauf dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble où cette obligation peut s'appliquer globalement. Si l'opérateur peut justifier d'une compensation programmée sur une autre unité foncière du territoire communal, cette servitude pourra être modulée dans le cas de contraintes techniques majeures (taille du programme de logements insuffisante pour satisfaire la répartition, surcoûts liés à des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, etc.). L'unité foncière apportant la compensation n'est pas pour autant dispensée de la servitude décrite au premier alinéa ci-dessus. Le programme présentera une répartition assurant la mixité des logements locatifs sociaux avec 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS, ou au plus proche si celle-ci n'est pas mathématiquement possible (taille du programme de logements insuffisante pour satisfaire la répartition). Les secteurs urbains du centre ancien classés Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) sont exonérés de fait de cette obligation, sauf dérogation.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relaient cet objectif et précisent les densités et formes urbaines à mettre en œuvre. Pour le calcul du nombre de logement sociaux, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci : si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

### 2.1.2.3 SECTEURS DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

SANS OBJET.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.2.1 QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 2.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment doit être implanté à l'alignement, ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées ou à la limite s'y substituant au titre d'un emplacement réservé. Un retrait est autorisé au dernier étage.

L'implantation en retrait de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies privées, ou de la limite s'y substituant au titre d'emplacement réservé, peut être autorisée :

- a) Lorsque le projet de bâtiment jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.
- b) Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- c) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
  - pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, dont notamment les espaces paysagers remarquables.
- d) Pour un motif de composition urbaine, lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments de 2ème rang, voire de 3ème rang, l'implantation à l'alignement étant constituée de fait ou empêchée de fait ou encore, lorsqu'il s'agit de construire un (des) bâtiment(s) supplémentaire(s) sur l'unité foncière dans la cadre de la densification permise par les règles du présent PLU et sous réserve du respect des autres règles d'implantation.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX RIVERAINS

Aucune construction ni installation ne peut être implantée en contradiction avec le règlement pluvial (document graphique et partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en contradiction avec les prescriptions rappelées à l'article 10 des dispositions communes du présent règlement.

Les propriétés riveraines de certains cours d'eau sont frappées par une servitude de libre passage rappelée à l'article 14 des dispositions communes du présent règlement.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Implantation des constructions par rapport aux limites latérales :

- En bordure des voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées, tout bâtiment doit obligatoirement être implanté sur une des limites séparatives aboutissant aux voies. Pour assurer cette continuité, le bâtiment peut enjambrer un passage (porte cochère) ou être relié à la limite séparative par une clôture comprenant un accès (portail).
- Au-delà, le bâtiment peut être implanté sur les limites latérales; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété:

- Les bâtiments peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de propriété; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- L'implantation des bassins de piscines n'est pas règlementée.

#### DIVERS

La transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création de surface de plancher ou d'emprise au sol, sont autorisés dans toutes les marges de reculement édictées ci-dessus, dans la limite des occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être accolés ou être implantés en laissant entre eux une distance au moins égale à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil).

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Conditions générales :

- a) La hauteur des constructions fixée ci-après est mesurée en tout point des façades du bâtiment depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.
- b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- c) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

##### Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder quatre niveaux et 12 mètres.

##### Dépassement de la hauteur maximale :

Dans les zones concernées par le risque d'inondation du Rhône, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le PPRi en vigueur.

#### REGLES MINIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

Toute construction comportera au moins deux niveaux (R+1), en harmonie avec le bâti existant mitoyen.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

### 2.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

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

2 - Façades : Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent être implantés en façade principale, à moins que le traitement architectural de ces éléments ne les masque en les intégrant dans la composition d'ensemble. D'une manière générale, les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.

3 – Clôtures: Sauf si le règlement du PPRI en dispose autrement, les clôtures sur voie peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à claire-voie. Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage à claire-voie sans mur bahut ou encore d'une haie végétale.

La hauteur absolue de la clôture (cumul grillage et mur bahut) ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0,50 mètres maximum est admise pour adaptation des piliers.

5 - Divers : Les blocs techniques (compteurs, etc.) doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction et dans ce cas doivent être aisément accessibles depuis les espaces communs.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les matériaux employés seront mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les présentes prescriptions ne sauraient faire obstacle à des projets contemporains, innovants

Rappel, article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, (...), le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

### 2.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL SANS OBJET.

### 2.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

A titre indicatif, un DEPASSEMENT de certaines REGLES DE CONSTRUCTIBILITE est admis au paragraphe 2.2.2.2 (cf. infra) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR)).

Rappel, articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme :

Interdiction ou prescriptions limitatives possibles quant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19.

### 2.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE, NATURE EN VILLE)

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

##### COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION

Une part représentant 30% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement.

$$\text{Coefficient de non imperméabilisation} = \frac{\text{Total des surfaces éco aménageables après pondération}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale de non imperméabilisation en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre, sont donnés en annexe du présent règlement.

##### ESPACES PAYSAGERS

La part végétale des espaces paysagers doit être prédominante par rapport à la part minérale. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les plantations existantes (arbres de haute-tige tels que définis dans le glossaire annexé, qu'ils soient isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

### 2.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES

REGLE ZONE UB OPPOSABLE
Les éléments de paysage et les continuités écologiques à préserver sont identifiés et localisés pour partie dans la <u>partie graphique du règlement (données opposables)</u> et pour partie dans les <u>orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Trame verte urbaine et rurale »)</u> .
<b>PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION :</b> Les arbres d'alignement et les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. Exceptionnellement, les arbres pourront être déplacés ou remplacés par des plantations de même nature (arbres de haute tige de diamètre et de hauteur significatifs à défaut de pouvoir être équivalents) et de même fonction (ombrage), dans le cas d'un état phytosanitaire le justifiant ou dans le cas d'impératif technique dans les projets d'aménagement urbain.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage. Une palette végétale est proposée dans les <u>orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u> . En cas de travaux ou d'installation de mobilier urbain, des dispositifs de protection des arbres durant les travaux seront mis en œuvre.

### 2.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

REGLE ZONE UB OPPOSABLE
Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en <u>annexes</u> du présent PLU.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel - Des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

## 2.2.2 DENSITE

### 2.2.2.1 SECTEURS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION (A PROXIMITE DES TRANSPORTS EN COMMUN)

REGLE ZONE UB OPPOSABLE
SANS OBJET.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Pour mémoire, les <u>orientations d'aménagement et de programmation (OAP, Dispositions portant sur l'habitat)</u> prescrivent les densités applicables dans les espaces offrant des capacités de densification et prescrivent la modulation des formes urbaines.

### 2.2.2.2 DEPASSEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

**REGLE ZONE UB OPPOSABLE**

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit (hauteur et emprise au sol) est admis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale dans le sens du choix d'options supérieures à ce qu'impose la réglementation thermique en vigueur.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel, article L151-28 du code de l'urbanisme. : « Le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : (...);

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; (...). »

### 2.2.2.3 EXCEPTION DANS LES ZONES DES PEB<sup>3</sup>, LES SECTEURS SAUVEGARDES, LES AVAP<sup>4</sup>, LES PERIMETRES MH<sup>5</sup> OU LES IMMEUBLES PROTEGES, LES SITES INSCRITS OU CLASSES, LES PARC NATIONAUX ET AUTRES

**REGLE ZONE UB OPPOSABLE**

SANS OBJET.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel (dispositions de l'article L151-29 du code de l'urbanisme), le dépassement des règles de constructibilité prévu ci-dessus :

-ne peut excéder 20 % sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du présent code c'est-à-dire identifié au PLU

-ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.

### 2.2.3 STATIONNEMENT

#### 2.2.3.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS

**REGLE ZONE UB OPPOSABLE**

Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manœuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

**Pour les véhicules motorisés :**

Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.

**Pour les vélos et les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :**

Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.

Nonobstant toute réglementation applicable, un local à vélos est exigé à minima dans toute opération dès qu'il y a

<sup>3</sup> PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

<sup>4</sup> AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

<sup>5</sup> MONUMENTS HISTORIQUES

augmentation du nombre de logements. Ses dimensions seront celles édictées à l'annexe 1 du présent règlement.

De plus et en outre :

-La réglementation en matière de stationnement sécurise des vélos pour les constructions neuves et pour les bâtiments de bureaux existants est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.

-La réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos et de dispositifs de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> en moyenne, dégagements compris.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,5 m<sup>2</sup> en moyenne, surface à laquelle il faut ajouter les dégagements pour évolution et manœuvres.

### 2.2.3.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT ; LIMITES CONCERNANT CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS ; LIMITES CONCERNANT LES LOGEMENTS A PROXIMITE D'UNE GARE OU D'UN TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

Les conditions de réalisation des aires de stationnement, les limites relatives à la réalisation des aires de stationnement et limites concernant les logements a proximité d'une gare ou d'un transport en commun en site propre figurent à l'annexe 1 du présent règlement.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel, article L111-19 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

## 2.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### 2.3.1 TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

Les tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer sont définis par les emplacements réservés qui figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associée.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Cf. les **OAP « Trame verte urbaine et rurale »** ou **« Transports et Déplacements »**.

### 2.3.2 CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

##### DESERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée. Les terrains ne disposant pas d'une telle desserte doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### DESERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire pour assurer la desserte des constructions ou aménagements.

Les dessertes assurent le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants.

Les dessertes permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile en tant que de besoin.

De plus et en outre, des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

### 2.3.3 CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

#### REGLE ZONE UB OPPOSABLE

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : [Réf. : Art. R111-1 CCH.](#)

Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).



### 2.3.4 EMPLACEMENTS RESERVES

<b>REGLE ZONE UB OPPOSABLE</b>
Les emplacements réservés figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associée.
<b>RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION</b>
SANS OBJET.

## 3 REGLEMENT DE LA ZONE UC -DEUXIEME COURONNE AUTOUR DU CENTRE VILLE-

### 3.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 3.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

La zone urbaine **UC** correspond à la deuxième couronne constituée autour du centre-ville. Toutes les fonctions urbaines y sont présentes (logements, commerces, équipements, bureaux, services...). La forme urbaine dominante dans cette zone est l'habitat individuel groupé.

Elle comporte **DEUX SECTEURS** :

● **UC1** qui correspond au **PREMIER TEMPS DU PROJET COMMUNAL** (réponse aux besoins en logements et en activités à court et moyen termes) ;

● **UC2** qui correspond au **SECOND TEMPS DU PROJET COMMUNAL** (réponse aux besoins en logements et en activités à long terme qui sera permise par la qualification RAR du système général des protections de la Ville, nord et sud).

Servitudes de mixité sociale grevant ces secteurs :

ZONE	SECTEUR	N° SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
UC1	● Centre de secours	7	OAP TRAME VERTE URBAINE ET RURALE + OAP HABITAT (DENSITES) + OAP TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS
UC1	● Terrains « Mathieu »	8	
UC1 / UC2	● Saint Antoine – Rte de Saint Rémy (Nord hôpital)	9	

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : La zone est concernée par un PPRI en vigueur (plan de prévention du risque inondation).

##### 3.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

**SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET AUX LIMITATIONS DU PPRI EN VIGUEUR (cf. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION) S'AGISSANT :**

- Des interventions sur les constructions et installations existantes.
- Des possibilités de démolitions / reconstructions.
- Des constructions et installations neuves.
- Des mouvements de sols (déblais, remblais).

#### NOTAMMENT EN SECTEUR UC2

Les aménagements, construction, installations sont limités par le PPRI en vigueur jusqu'à évolution de ce dernier après qualification des ouvrages de protection « résistants à l'aléa de référence » prévue par la « doctrine » Rhône.

**INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :**

Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).

**RISQUE SISMIQUE :**

La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).

**EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DESTINEES A :**

- L'exploitation agricole et forestière.
- Aux commerces et activités de service suivants : commerce de gros.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : industrie, entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation à l'exception de celles compatibles avec la fonction résidentielle et liées et nécessaires aux fonctionnalités habituellement présentes dans un centre urbain.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et assimilés.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de campings.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les éoliennes de toit ou de pignon dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation.

**LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.
- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**3.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES****REGLE ZONE UC OPPOSABLE****SONT ADMISES :**

- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre du PPRi en vigueur.
- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre de l'article qui précède.
- Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur la zone.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### 3.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

REGLE ZONE UC OPPOSABLE
SANS OBJET au titre des décisions du Conseil Municipal au jour de la rédaction des présentes, sauf dans les secteurs protégés au titre des Monuments Historiques ou des sites Inscrits ou Classés (cf. servitudes d'utilité publique et rappel ci-dessous). Dans le cas où le conseil municipal déciderait d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire de la commune en application des dispositions de l'article R421-27 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction concernée par cette décision devraient être précédés d'un permis de démolir.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

### 3.1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

#### 3.1.2.1 TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS

REGLE ZONE UC OPPOSABLE
La surface et le volume habitables (définition rappelée ci-dessous) d'un logement neuf ou rénové doivent être de 24 mètres carrés et de 56,4 mètres cubes au moins (soit 2,35 mètres de hauteur en moyenne).
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel 1 : Les propriétaires-bailleurs ne peuvent donner en location que des logements décents, aux normes minimales de confort en vigueur.
Rappel 2 : La surface habitable d'un logement est définie aux 2° et 3° alinéas de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, définition rappelée dans le glossaire ci-annexé.

#### 3.1.2.2 CATEGORIES DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

REGLE ZONE UC OPPOSABLE
Tout programme d'habitat comportant 5 logements ou plus doit affecter au logement locatif social (LLS) au moins 25% du nombre de logements créé. Cette servitude s'applique à chaque tranche opérationnelle sauf dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble où cette obligation peut s'appliquer globalement.
Si l'opérateur peut justifier d'une compensation programmée sur une autre unité foncière du territoire communal, cette servitude pourra être modulée dans le cas de contraintes techniques majeures (taille du programme de logements insuffisante pour satisfaire la répartition, surcoûts liés à des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, etc.). L'unité foncière apportant la compensation n'est pas pour autant dispensée de la servitude décrite au premier alinéa ci-dessus.
Le programme présentera une répartition assurant la mixité des logements locatifs sociaux avec 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS, ou au plus proche si celle-ci n'est pas mathématiquement possible (taille du programme de logements insuffisante pour satisfaire la répartition).
La zone UC intègre des servitudes de mixité sociale de 40% au moins dans certains secteurs (cf. liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale.)
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relaient cet objectif et précisent les densités et formes

urbaines à mettre en œuvre.

Pour le calcul du nombre de logement sociaux, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci : si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

### 3.1.2.3 SECTEURS DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

En cas de recomposition d'un îlot bâti existant, de changement de destination ou de création d'un immeuble neuf au niveau des rues, places ou pôles identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en tant qu'axes commerciaux à protéger en application des dispositions de l'article L151-16 et du 4° de l'article R151-37 du code de l'urbanisme, tout ou partie des rez-de-chaussée seront affectés à une vocation commerciale, artisanale ou de service.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

## 3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3.2.1 QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 3.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées ou de la limite s'y substituant au titre d'un emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite dans les seuls cas énumérés à la suite.

Cas n°1 – Construction nouvelle isolée à usage d'habitat et ses bâtiments annexes ou extension d'une construction existante et ses bâtiments annexes :

- Implantation à l'alignement de la voie possible à condition que la hauteur absolue (au faîtage ou à l'acrotère) de la construction ainsi implantée n'excède pas :
  - 4,50 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture traditionnelle à un ou plusieurs pans.
  - 3,30 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture terrasse.
  - Dans les deux cas, le linéaire implanté à l'alignement n'excèdera pas 5,50 mètres.
- Implantation à l'alignement de la voie possible à condition que la construction ainsi implantée soit adossée à une construction riveraine existante, de volume comparable, elle-même implantée à l'alignement de la voie, dans le but de réaliser une continuité urbaine.

Cas n°2 – Construction nouvelle à usage d'habitat et ses bâtiments annexes, incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, ensemble d'habitat collectif): implantation à l'alignement ou en retrait de la voie possible à condition d'avoir exprimé graphiquement cette disposition dans le plan de composition d'ensemble de l'opération. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Cette règle s'applique uniquement à l'unité foncière objet de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Cas n°3 – Changement de destination ou réhabilitation d'une construction existante à usage d'habitat et ses bâtiments annexes, ne respectant pas le recul imposé au titre des présentes : la transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création d'emprise au sol, sont autorisés dans les marges de reculement dans la limite des

occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Cas n°4 – Dérogation pour création d'un niveau-refuge (en application du règlement du PPRI) :

L'implantation d'un niveau-refuge est admise, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle strictement liée au bâtiment à protéger, soit à l'alignement de la limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Rappel : les limites de surface et les contraintes altimétriques édictées par le PPRI devront être respectées.

Cas n°5 – L'implantation des bassins de piscines n'est pas règlementée.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX RIVERAINS**

Aucune construction ni installation ne peut être implantée en contradiction avec le règlement pluvial (document graphique et partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en contradiction avec les prescriptions rappelées à l'article 10 des dispositions communes du présent règlement.

Les propriétés riveraines de certains cours d'eau sont frappées par une servitude de libre passage rappelée à l'article 14 des dispositions communes du présent règlement.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite dans les seuls cas énumérés à la suite.

Cas n°1 – Construction nouvelle isolée à usage d'habitat et ses bâtiments annexes ou extension d'une construction existante et ses bâtiments annexes :

- Implantation en limite séparative possible à condition que la hauteur absolue (au faîtage ou à l'acrotère) de la construction ainsi implantée n'excède pas :
  - 4,50 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture traditionnelle à un ou plusieurs pans.
  - 3,30 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture terrasse.
  - Dans les deux cas, le linéaire implanté à l'alignement n'excèdera pas 5,50 mètres.
- Implantation en limite séparative possible à condition que la construction ainsi implantée soit adossée à une construction riveraine existante, de volume comparable, elle-même implantée en limite séparative, dans le but de réaliser une continuité de bâti homogène.

Cas n°2 – Construction nouvelle à usage d'habitat et ses bâtiments annexes incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, ensemble d'habitat collectif): implantation en limite séparative possible à condition d'avoir exprimé graphiquement cette disposition dans le plan de composition d'ensemble de l'opération. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Cette règle s'applique uniquement à l'unité foncière objet de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Cas n°3 – Changement de destination ou réhabilitation d'une construction existante à usage d'habitat et ses bâtiments annexes, ne respectant pas le recul imposé au titre des présentes : la transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création d'emprise au sol, sont autorisés dans les marges de reculement dans la limite des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Cas n°4 – Dérogation pour création d'un niveau-refuge (en application du règlement du PPRI) :

L'implantation d'un niveau-refuge est admise, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle strictement liée au bâtiment à protéger, soit à l'alignement de la voie, soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Rappel : les limites de surface et les contraintes altimétriques édictées par le PPRI devront être respectées.

Cas n°5 – L'implantation des bassins de piscines n'est pas règlementée.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées en laissant entre-elles une distance au moins égale à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil).

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière, hors bassins et plages des piscines.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Conditions générales :

- La hauteur des constructions fixée ci-après est mesurée en tout point des façades du bâtiment depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.
- Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

#### Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder trois niveaux et 9 mètres.

#### Dépassement de la hauteur maximale :

Dans les zones concernées par le risque d'inondation du Rhône le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire ou niveau-refuge défini par le PPRi en vigueur.

### REGLES MINIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

SANS OBJET.

### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

### 3.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

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

2 - Façades : Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent être implantés en façade principale, à moins que le traitement architectural de ces éléments ne les masque en les intégrant dans la composition d'ensemble. D'une manière générale, les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.

3 - Clôtures : Sauf si le règlement du PPRi en dispose autrement, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à claire-voie. Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage à claire-voie sans mur bahut ou encore d'une haie végétale.

La hauteur absolue de la clôture (cumul grillage et mur bahut) ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0,50 mètres maximum est admise pour adaptation

des piliers.

5 - Divers : Les blocs techniques (compteurs, etc.) doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction et dans ce cas doivent être aisément accessibles depuis les espaces communs.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les matériaux employés seront mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les présentes prescriptions ne sauraient faire obstacle à des projets contemporains, innovants.

Rappel, article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, (...), le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

### 3.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL SANS OBJET.

### 3.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

A titre indicatif, un DEPASSEMENT de certaines REGLES DE CONSTRUCTIBILITE est admis au paragraphe 3.2.2.3 (cf. infra) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

Rappel, articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme :

Interdiction ou prescriptions limitatives possibles quant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux

pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19.

### 3.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE, NATURE EN VILLE)

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

##### COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION

Une part de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement.

**Coefficient de non imperméabilisation =  $\frac{\text{Total des surfaces éco aménageables après pondération}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$**

Les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale de non imperméabilisation en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre, sont donnés en annexe du présent règlement.

##### ESPACES PAYSAGERS

La part végétale des espaces paysagers doit être prédominante par rapport à la part minérale. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les plantations existantes (arbres de haute-tige tels que définis dans le glossaire annexé, qu'ils soient isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

### 3.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

Les éléments de paysage et les continuités écologiques à préserver sont identifiés et localisés pour partie dans la partie graphique du règlement (données opposables) et pour partie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Trame verte urbaine et rurale »).

##### PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION :

Les arbres d'alignement et les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. Exceptionnellement, les arbres pourront être déplacés ou remplacés par des plantations de même nature (arbres de haute tige de diamètre et de hauteur significatifs à défaut de pouvoir être équivalents) et de même fonction (ombrage), dans le cas d'un état phytosanitaire le justifiant ou dans le cas d'impératif technique dans les projets d'aménagement urbain.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage. Une palette végétale est proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En cas de travaux ou d'installation de mobilier urbain, des dispositifs de protection des arbres durant les travaux seront mis en œuvre.

### 3.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en annexes du présent PLU.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel - Des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

## 3.2.2 DENSITE

### 3.2.2.1 SECTEURS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION (A PROXIMITE DES TRANSPORTS EN COMMUN)

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

SANS OBJET.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Pour mémoire, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prescrivent les densités applicables dans les espaces offrant des capacités de densification et la modulation des formes urbaines.

### 3.2.2.2 SURFACE DE PLANCHER PAR ILOT DANS LES ZAC<sup>6</sup>

SANS OBJET.

### 3.2.2.3 DEPASSEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

#### REGLE ZONE UC OPPOSABLE

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit (hauteur et emprise au sol) est admis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale dans le sens du choix d'options supérieures à ce qu'impose la réglementation thermique en vigueur.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel, article L151-28 du code de l'urbanisme. : « Le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : (...);

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; (...). »

<sup>6</sup> ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

### 3.2.2.4 EXCEPTION DANS LES ZONES DES PEB<sup>7</sup>, LES SECTEURS SAUVEGARDES, LES AVAP<sup>8</sup>, LES PERIMETRES MH<sup>9</sup> OU LES IMMEUBLES PROTEGES, LES SITES INSCRITS OU CLASSES, LES PARC NATIONAUX ET AUTRES

REGLE ZONE UC OPPOSABLE
SANS OBJET.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>Rappel (dispositions de l'article L151-29 du code de l'urbanisme), le dépassement des règles de constructibilité prévu ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ne peut excéder 20 % sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du présent code c'est-à-dire identifié au PLU</li> <li>-ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.</p>

### 3.2.3 STATIONNEMENT

#### 3.2.3.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS

REGLE ZONE UC OPPOSABLE
<p>Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manœuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p><b>Pour les véhicules motorisés :</b></p> <p>Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.</p> <p><b>Pour les vélos et les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :</b></p> <p>Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.</p> <p>Nonobstant toute réglementation applicable, un local à vélos est exigé à minima dans toute opération dès qu'il y a augmentation du nombre de logements. Ses dimensions seront celles édictées à l'annexe 1 du présent règlement.</p> <p>De plus et en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La réglementation en matière de stationnement sécurise des vélos pour les constructions neuves et pour les bâtiments de bureaux existants est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.</li> <li>-La réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos et de dispositifs de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.</li> </ul>
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> en moyenne, dégagements compris.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,5 m<sup>2</sup> en moyenne, surface à laquelle il faut ajouter les dégagements pour évolution et manœuvres.</p>

<sup>7</sup> PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

<sup>8</sup> AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

<sup>9</sup> MONUMENTS HISTORIQUES

### 3.2.3.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT ; LIMITES CONCERNANT CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS ; LIMITES CONCERNANT LES LOGEMENTS A PROXIMITE D'UNE GARE OU D'UN TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE

REGLE ZONE UC OPPOSABLE
Les conditions de réalisation des aires de stationnement, les limites relatives à la réalisation des aires de stationnement et limites concernant les logements a proximité d'une gare ou d'un transport en commun en site propre figurent à l'annexe 1 du présent règlement.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel, article L111-19 du code de l'urbanisme : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

## 3.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.3.1 TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES

REGLE ZONE UC OPPOSABLE
Les tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer sont définis par les emplacements réservés qui figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associée.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Cf. les <b>OAP « Trame verte urbaine et rurale »</b> ou <b>« Transports et Déplacements »</b> .

### 3.3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

REGLE ZONE UC OPPOSABLE
<b>DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES</b> Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée. Les terrains ne disposant pas d'une telle desserte doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage). Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Trois cas peuvent cependant être décrits :

Cas n°1 - Création de voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées :

- Desservant de 1 à 5 logements :
  - Largeur d'emprise : 5 mètres au minimum ;
  - Largeur de chaussée : non règlementé ;
  - Largeur de trottoir(s) : la voie sera une voie partagée (cf. glossaire), incluant les modes de déplacement doux ou actifs (cf. glossaire).
- Desservant de 6 à 10 logements :
  - Largeur d'emprise : 6 mètres au minimum ;
  - Largeur de chaussée : 3 mètres au minimum dans le cas d'une voie à sens unique ou 4,50 mètres au minimum dans le cas d'une voie à double sens ;
  - Largeur de trottoir(s) : 1,50 mètre au minimum et un trottoir obligatoire au minimum.
- Desservant plus de 10 logements :
  - Largeur d'emprise : 8 mètres au minimum pour un double-sens de circulation ou 6 mètres au minimum pour un sens unique ;
  - Largeur de chaussée : 3,50 mètres au minimum dans le cas d'une voie à sens unique ou 5,50 mètres dans le cas d'une voie à double sens ;
  - Largeur de trottoir(s) : 1,50 mètre au minimum et un trottoir obligatoire au minimum.
- Une opération d'aménagement d'ensemble organisée peut décliner les besoins de desserte en fonction de ces 3 cas de figures (desserte principale, antennes secondaires et tertiaires), selon le nombre de logements desservis par chaque section.

Lorsque ces voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées, se terminent en impasse d'un linéaire supérieur à 50 mètres et/ou desservant plus de 5 logements, elles doivent disposer :

- D'un espace de croisement aisé pour tous véhicules (services publics et sécurité civile) tous les 200 mètres linéaires à minima ;
- D'un aménagement de type raquette, rond-point ou placette, etc., dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de toute nature, notamment aux véhicules de secours et de sécurité civile de faire aisément demi-tour (selon abaques routiers de giration et les prescriptions recommandées ou exigées par les services de secours compétents).

Cas n°2 – Limites d'usage dans le cas d'une servitude de passage privée non ouverte à la circulation générale EXISTANTE :

- Si l'emprise de la servitude est inférieure ou égale à 4 mètres : interdiction d'augmenter le nombre de logements desservis ;
- Si l'emprise de la servitude est supérieure à 4 mètres : celle-ci ne pourra desservir directement plus de 10 logements. Toutefois et en outre, si la servitude se termine en impasse d'un linéaire supérieur à 50 mètres et/ou desservant plus de 5 logements, l'impasse devra disposer :
  - D'un espace de croisement aisé pour tous véhicules (services publics et sécurité civile) tous les 200 mètres linéaires à minima ;
  - D'un aménagement de type raquette, rond-point ou placette, etc., dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de toute nature, notamment aux véhicules de secours et de sécurité civile de faire aisément demi-tour (selon abaques routiers de giration et les prescriptions recommandées ou exigées par les services de secours compétents).

Cas n°3 – Limite d'usage d'une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée EXISTANTE :

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire pour assurer la desserte des constructions ou aménagements.

Les dessertes assurent le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants.

Les dessertes permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile en tant que de besoin.

De plus et en outre, des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

**3.3.3 CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES****REGLE ZONE UC OPPOSABLE**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : *Réf. : Art. R111-1 CCH.* Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).

**3.3.4 EMBLEMES RESERVES****REGLE ZONE UC OPPOSABLE**

Les emplacements réservés figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associées.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

SANS OBJET.

**3.3.5 DANS LES ZAC : CARACTERISTIQUES DES ESPACES PUBLICS A CONSERVER, MODIFIER OU CREER ET LOCALISATION PREVUE DES PRINCIPAUX OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ESPACES VERTS**

SANS OBJET.

## 4 REGLEMENT DE LA ZONE UE -ACTIVITES ECONOMIQUES LE ROUBIAN, LES RADOUBS-

### 4.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

REGLE ZONE UE OPPOSABLE
<p>La zone urbaine <b>UE</b> correspond aux zones d'activités économiques existantes dans les quartiers des Radoubs et du Roubian. Les activités dominantes dans ces espaces sont celles des secteurs secondaire et tertiaire. Au quartier des Radoubs, la zone inclut les activités de l'usine Cellulose du Rhône, le Centre de détention pénitentiaire et le Site portuaire.</p> <p>Un secteur <b>UEi</b> est situé en extension nord-ouest de la ZAE existante du Roubian.</p> <p>La zone UE est concernée par les <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b> suivantes : OAP TRAME VERTE URBAINE ET RURALE + OAP TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS + OAP POLE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE ROUBIAN</p>
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>Rappel : La zone est concernée par un PPRi en vigueur (plan de prévention du risque inondation).</p>

##### 4.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

REGLE ZONE UE OPPOSABLE
<p><b>SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET AUX LIMITATIONS DU PPRi EN VIGUEUR (cf. <u>PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION</u>) S'AGISSANT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des interventions sur les constructions et installations existantes.</li> <li>▪ Des possibilités de démolitions / reconstructions.</li> <li>▪ Des constructions et installations neuves.</li> <li>▪ Des mouvements de sols (déblais, remblais).</li> <li>▪ Notamment, le secteur <b>UEi</b> est très contraint par le règlement du PPRi.</li> </ul> <p><b>INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :</b></p> <p>Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).</p> <p><b>RISQUE SISMIQUE :</b></p> <p>La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).</p> <p><b>EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DESTINEES A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'exploitation agricole et forestière.</li> <li>▪ L'habitation, à l'exception des logements de fonctions admis ci-dessous.</li> </ul>

- L'hébergement hôtelier et la restauration s'ils sont interdits par le PPRI en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et assimilés.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de campings.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les dépôts de déchets de tout ordre, vieilles ferrailles, gravats, matériaux de démolition, pneumatiques usagés, vieux chiffons, véhicules désaffectés ou déclassés, ...
- Aucune construction nouvelle dans le secteur **UEi**.

#### LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :

-Si le règlement du PPRI le permet, les constructions à usage de logement de fonction (direction, gardiennage, surveillance des installations) sont admises dans la zone :

- dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 30% de la surface de plancher totale des bâtiments liés à l'activité économique portée par l'unité foncière ;
- si elles sont intégrées aux bâtiments de l'activité, sauf si des exigences de sécurité rendent obligatoire qu'elles soient séparées.

-Si le règlement du PPRI ne permet pas les constructions à usage d'habitation, seuls pourront être admis l'aménagement ou la création de locaux destinés au repos temporaire des veilleurs de nuit ou des agents de sécurité en charge d'assurer la surveillance de nuit de locaux professionnels (industrie, commerce, artisanat), sous réserve que la surface de ces locaux soit limitée à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.

- Sont autorisés les espaces techniques (stockage, benne à ordures, ...) et les aires de stockage, situés à l'extérieur des bâtis et qui ne constituent pas la destination principale de l'activité exercée sur la parcelle (exemple de destination principale : fabrication de pâte à papier, de compost, production de granulats, etc.), aux conditions suivantes :

- Ils doivent être implantés tel qu'indiqué dans ce qui suit (cf. infra, § « **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ...** »).
- Ils doivent être limités à l'activité exercée sur l'unité foncière. N'y seront pas autorisés les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffecté, etc.

- Sont autorisés les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises au régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### 4.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

##### REGLE ZONE UE OPPOSABLE

###### SONT ADMISES :

- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre du PPRI en vigueur.
- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre de l'article qui précède.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation du Centre de détention pénitentiaire.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation du Site portuaire.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la mise aux normes environnementales du site fibre excellence. Pour satisfaire à la protection de la santé et de la salubrité publiques, les mises aux normes pourront déroger aux règles de la présente section UE.

##### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### 4.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

##### REGLE ZONE UE OPPOSABLE

SANS OBJET au titre des décisions du Conseil Municipal au jour de la rédaction des présentes. Dans le cas où le conseil municipal déciderait d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire de la commune en application des dispositions de l'article R421-27 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction concernée par cette décision devraient être précédés d'un permis de démolir.

##### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

## 4.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.2.1 QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 4.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### REGLE ZONE UE OPPOSABLE

###### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées ou de la limite s'y substituant au titre d'un emplacement réservé, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise qui en est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création d'emprise au sol, sont autorisés dans les marges de reculement dans la limite des occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

###### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX RIVERAINS

Aucune construction ni installation ne peut être implantée en contradiction avec le règlement pluvial (document graphique et partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en contradiction avec les prescriptions rappelées à l'article

10 des dispositions communes du présent règlement.

Les propriétés riveraines de certains cours d'eau sont frappées par une servitude de libre passage rappelée à l'article 14 des dispositions communes du présent règlement.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Soit en limite séparative.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être soit accolées, soit respecter une distance d'au moins 5 mètres entre elles.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière, hors stockages non couverts.

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Conditions générales :**

La hauteur des constructions définie ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

##### **Hauteur maximale :**

- 15 mètres pour les constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général ;
- 12 mètres pour les constructions et installations vouées aux autres destinations ou sous destinations admises dans la zone.

##### **Dépassement de la hauteur maximale :**

- Les annexes telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur admise de plus de 2 mètres. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse dans les valeurs (2.00m) la hauteur admise.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les cheminées et autres ouvrages assimilés (évaporateurs, tours de rejet etc.).

#### **REGLES MINIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR**

SANS OBJET.

#### **RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

SANS OBJET.

#### 4.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS

##### REGLE ZONE UE OPPOSABLE

1 - Dispositions générales : Les constructions doivent respecter l'échelle des constructions environnantes. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux dans une expression la plus discrète possible en harmonie avec l'environnement. Les constructions doivent présenter des caractéristiques d'aspect homogène. Les bâtiments de grande dimension sont, lorsque cela est possible, recoupés en volumes différenciés.

2 – Toitures : Les organes techniques doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.

3 – Façades :

La diversité des couleurs est à proscrire sur un même bâtiment si elle n'est pas justifiée par des données techniques ou fonctionnelles. La gamme de coloration doit donc être réduite.

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades. De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages en applique sur les façades, sont prohibés.

4 – Clôtures :

Sauf si le règlement du PPRI en dispose autrement, les clôtures sont constituées d'un grillage de 2 mètres de hauteur au maximum doublé d'une haie végétale. Les portails devront être de forme simple. Ils doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant des dites voies.

5 - Enseignes – Signalétique - Publicité :

A défaut de règlement local de publicité, la publicité, les enseignes et pré-enseignes sont règlementées par le code de l'environnement.

6 - Espaces techniques (bennes à ordures, ...) et aires de stockage :

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage extérieure de matériaux, de produits finis ou de matières premières, des surfaces doivent être implantées à l'arrière du (ou des) bâtiment(s) d'activité afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou sécuritaire, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales persistantes (sous forme d'arbres de haute tige doublées par une sous plantation arbustive) formant écran.

Il en va de même pour les espaces techniques (benne à ordures, ...) situés à l'extérieur du ou des bâtiment(s).

En cas de nécessité, un espace tampon doit être aménagé.

##### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les matériaux employés seront mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les présentes prescriptions ne sauraient faire obstacle à des projets contemporains, innovants.

Rappel, article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, (...), le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

#### 4.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL SANS OBJET.

#### 4.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

REGLE ZONE UE OPPOSABLE
SANS OBJET.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La réduction des consommations d'énergie,</li> <li>▪ la diminution des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul> <p>Pour atteindre ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;</li> <li>○ Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;</li> <li>○ Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;</li> <li>○ Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;</li> <li>○ Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).</li> </ul>

#### 4.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE, NATURE EN VILLE)

REGLE ZONE UE OPPOSABLE
<p><b>COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION</b></p> <p>Une part de 15% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement.</p> <p><b>Coefficient de non imperméabilisation = <math>\frac{\text{Total des surfaces éco aménageables après pondération}}{\text{Surface de l'unité foncière}}</math></b></p> <p>Les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale de non imperméabilisation en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre, sont donnés en annexe du présent règlement.</p> <p>De plus et en outre :</p> <p>Les stationnements seront aménagés à l'aide de dispositifs permettant de conserver un caractère perméable du sol, sauf exigences liées à la sécurité ou à la salubrité publique (lutte contre les pollutions chroniques ou accidentelles).</p>

**ESPACES PAYSAGERS**

La part végétale des espaces verts doit être prédominante par rapport à la part minérale. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

Cf. **OAP de la zone d'activités économiques du Roubian.**

**4.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES****REGLE ZONE UE OPPOSABLE**

-Les arbres d'alignement doivent être préservés. Exceptionnellement, les arbres pourront être déplacés ou remplacés par des plantations de même nature (arbres de haute tige de diamètre et de hauteur significatifs à défaut de pouvoir être équivalents) et de même fonction (ombrage), dans le cas d'un état phytosanitaire le justifiant ou dans le cas d'impératif technique dans les projets d'aménagement urbain.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage. Une palette végétale est proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En cas de travaux ou d'installation de mobilier urbain, des dispositifs de protection des arbres durant les travaux seront mis en œuvre.

**4.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES****REGLE ZONE UE OPPOSABLE**

Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en annexes du présent PLU.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel - Des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

## 4.2.2 DENSITE

**4.2.2.1 SECTEURS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION (A PROXIMITE DES TRANSPORTS EN COMMUN)**  
SANS OBJET.

**4.2.2.2 DEPASSEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE**  
SANS OBJET.

**4.2.2.3 EXCEPTION DANS LES ZONES DES PEB<sup>10</sup>, LES SECTEURS SAUVEGARDES, LES AVAP<sup>11</sup>, LES PERIMETRES MH<sup>12</sup> OU LES IMMEUBLES PROTEGES, LES SITES INSCRITS OU CLASSES, LES PARC NATIONAUX ET AUTRES**  
SANS OBJET.

## 4.2.3 STATIONNEMENT

**4.2.3.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS**

### REGLE ZONE UE OPPOSABLE

Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manœuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **Pour les véhicules motorisés :**

Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.

La mutualisation du stationnement des véhicules motorisés pourra être admise dans le cas d'activités fonctionnant à des horaires différents ou ayant des fonctions et des besoins liés et complémentaires (ensemble commercial par exemple). Dans le cadre de cette mutualisation, il pourra être partagé de 35% à 40% des places de stationnement exigées.

#### **Pour les vélos et les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :**

Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.

De plus et en outre :

-La réglementation en matière de stationnement sécurise des vélos pour les constructions neuves et pour les bâtiments de bureaux existants est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.

-La réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos et de dispositifs de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.

### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> en moyenne, dégagements compris.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,5 m<sup>2</sup> en moyenne, surface à laquelle il faut ajouter les dégagements pour évolution et manœuvres.

Cf. **AOP du secteur du Roubian** et **OAP « Transports et déplacements »**.

<sup>10</sup> PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

<sup>11</sup> AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

<sup>12</sup> MONUMENTS HISTORIQUES

#### 4.2.3.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

REGLE ZONE UE OPPOSABLE
Les conditions de réalisation des aires de stationnement figurent en annexe du présent règlement.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>Rappel, article L111-19 du code de l'urbanisme :</p> <p>« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »</p>

#### 4.2.3.3 AUGMENTATION DU PLAFOND DEFINI A L'ARTICLE L111-19 DU CODE DE L'URBANISME SANS OBJET.

### 4.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

#### 4.3.1 TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES

REGLE ZONE UE OPPOSABLE
SANS OBJET.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Cf. les <u>OAP « secteur du Roubian »</u> ou « <u>Trame verte urbaine et rurale</u> » ou « <u>Transports et Déplacements</u> ».

#### 4.3.2 CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

REGLE ZONE UE OPPOSABLE
<p><b>DESERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée. Les terrains ne disposant pas d'une telle desserte doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).</p> <p>Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouverte à la circulation générale et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées ouverte à la circulation générale peut être limité dans l'intérêt de la</p>

sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire pour assurer la desserte des constructions ou aménagements.

Les dessertes assurent le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants.

Les dessertes permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile en tant que de besoin.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

### 4.3.3 CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

#### REGLE ZONE UE OPPOSABLE

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente. Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : [Réf. : Art. R111-1 CCH.](#)

Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).

### 4.3.4 EMBLEMES RESERVES

#### REGLE ZONE UE OPPOSABLE

SANS OBJET.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

### 4.3.5 DANS LES ZAC : CARACTERISTIQUES DES ESPACES PUBLICS A CONSERVER, MODIFIER OU CREER ET LOCALISATION PREVUE DES PRINCIPAUX OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ESPACES VERTS

SANS OBJET.



# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## 5 REGLEMENT DE LA ZONE AUCh -ZONE A URBANISER OUVERTE- HABITAT ET MIXITE DES FONCTIONS

### 5.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 5.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

La zone à urbaniser **AUCh** correspond à un espace inscrit en extension au sud du centre-ville. Toutes les fonctions urbaines liées à la fonction résidentielle y sont permises (logements, commerces, équipements, bureaux, services...).

La zone AUCh est **une zone à urbaniser ouverte ou réglementée**.

Elle porte sur deux espaces séparés par la voie ferrée nord-sud. Ce sont :

- La friche SNCF au sud de Kilmaine (renouvellement urbain) ;
- L'espace bordant la Petite Route de Lansac, au lieu-dit Les Délices.

Ce secteur se subdivise en deux tranches opérationnelles au moins :

ZONE	SECTEUR	N° SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
AUCh	● Kilmaine-sud (friche SNCF, au Sud du centre urbain)	1	OAP TRAME VERTE URBAINE ET RURALE + OAP HABITAT (DENSITES) + OAP TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS + ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION
	● Les Délices (au Sud-est)	2	

Les **conditions de son ouverture à l'urbanisation** sont les suivantes :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- L'opération peut être phasée dans le temps à la condition que les équipements, voiries et réseaux divers soient conçus et dimensionnés de capacité suffisante pour desservir à terme la totalité de la zone. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complètent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : La zone est concernée par un PPRi en vigueur (plan de prévention du risque inondation).

##### 5.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

**SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET AUX LIMITATIONS DU PPRi EN VIGUEUR (cf. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION) S'AGISSANT :**

- Des interventions sur les constructions et installations existantes.
- Des possibilités de démolitions / reconstructions.
- Des constructions et installations neuves.
- Des mouvements de sols (déblais, remblais).

**INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :**

Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).

**RISQUE SISMIQUE :**

La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).

**EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DESTINEES A :**

- L'exploitation agricole et forestière.
- Aux commerces et activités de service suivants : commerce de gros.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : industrie, entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation, à l'exception de celles compatibles avec la fonction résidentielle et liées et nécessaires aux fonctionnalités habituellement présentes dans un centre urbain.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et assimilés.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de campings.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1).

**LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :**

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur la zone complètent le présent règlement, désignant notamment des secteurs ne pouvant être construits du fait des contraintes liées au PPRi.
- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.
- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**5.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES****REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE****SONT ADMISES :**

- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'extension limitée des bâtiments existants ou la création encadrée de bâtiments annexes à l'habitat existant, dès lors que ces extensions ou bâtiments annexes ne compromettent pas la mise en œuvre future des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre du PPRi en vigueur ;
- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre de l'article qui précède ;
- Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur la zone.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### 5.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE
SANS OBJET au titre des décisions du Conseil Municipal au jour de la rédaction des présentes. Dans le cas où le conseil municipal déciderait d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire de la commune en application des dispositions de l'article R421-27 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction concernée par cette décision devraient être précédés d'un permis de démolir.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

#### 5.1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

##### 5.1.2.1 TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS

REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE
La surface et le volume habitables (définition rappelée ci-dessous) d'un logement neuf ou rénové doivent être de 24 mètres carrés et de 56,4 mètres cubes au moins (soit 2,35 mètres de hauteur en moyenne).
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel 1 : Les propriétaires-bailleurs ne peuvent donner en location que des logements décents, aux normes minimales de confort en vigueur. Rappel 2 : La surface habitable d'un logement est définie aux 2° et 3° alinéas de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, définition rappelée dans le glossaire ci-annexé.

##### 5.1.2.2 CATEGORIES DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE
Tout programme d'habitat doit affecter au logement locatif social (LLS) une part du nombre de logements créé. Cette servitude de mixité sociale est portée dans la partie graphique du règlement. La part minimum est fixée à 40% (cf. liste des servitudes de mixité sociale portée dans la partie graphique du règlement, pièce 4c du règlement). Cette servitude s'applique à chaque tranche opérationnelle ou globalement dans le cas d'un aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Le programme présentera une répartition assurant la mixité des logements locatifs sociaux avec 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relaient cet objectif et précisent les densités et formes urbaines à mettre en œuvre. Pour le calcul du nombre de logement sociaux, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci : si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

### 5.1.2.3 SECTEURS DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE SANS OBJET.

## 5.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.2.1 QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 5.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées ou de la limite s'y substituant au titre d'un emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite dans les seuls cas énumérés à la suite.

Cas n°1 – Construction nouvelle isolée à usage d'habitat et ses bâtiments annexes ou extension d'une construction existante et ses bâtiments annexes :

- Implantation à l'alignement de la voie possible à condition que la hauteur absolue (au faîtage) de la construction ainsi implantée n'excède pas :
  - 4,50 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture traditionnelle à un ou plusieurs pans.
  - 3,30 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture terrasse.
  - Dans les deux cas, le linéaire implanté à l'alignement n'excèdera pas 5,50 mètres.
- Implantation à l'alignement de la voie possible à condition que la construction ainsi implantée soit adossée à une construction riveraine existante, de volume comparable, elle-même implantée à l'alignement de la voie, dans le but de réaliser une continuité urbaine.

Cas n°2 – Construction nouvelle à usage d'habitat incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, ensemble d'habitat collectif) et ses bâtiments annexes : implantation à l'alignement ou en retrait de la voie possible à condition d'avoir exprimé graphiquement cette disposition dans le plan de composition d'ensemble de l'opération. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Cette règle s'applique uniquement à l'unité foncière objet de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Cas n°3 – Changement de destination ou réhabilitation d'une construction existante à usage d'habitat et ses bâtiments annexes, ne respectant pas le recul imposé au titre des présentes : la transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création d'emprise au sol, sont autorisés dans les marges de reculement dans la limite des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Cas n°4 – Dérogation pour création d'un niveau-refuge (en application du règlement du PPRi) :

La réalisation d'un niveau-refuge est admise, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle strictement liée au bâtiment à protéger, implanté soit à l'alignement de la voie, soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Rappel : les limites de surface et les contraintes altimétriques édictées par le PPRi devront être respectées.

Cas n°5 – L'implantation des bassins de piscines n'est pas réglementée.

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX RIVERAINS

Aucune construction ni installation ne peut être implantée en contradiction avec le règlement pluvial (document graphique et

partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en contradiction avec les prescriptions rappelées à l'article 10 des dispositions communes du présent règlement.

Les propriétés riveraines de certains cours d'eau sont frappées par une servitude de libre passage rappelée à l'article 14 des dispositions communes du présent règlement.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite dans les seuls cas énumérés à la suite.

Cas n°1 – Construction nouvelle isolée à usage d'habitat et ses bâtiments annexes ou extension d'une construction existante et ses bâtiments annexes :

- Implantation en limite séparative possible à condition que la hauteur absolue (au faîtage) de la construction ainsi implantée n'excède pas :
  - 4,50 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture traditionnelle à un ou plusieurs pans.
  - 3,30 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture terrasse.
  - Dans les deux cas, le linéaire implanté à l'alignement n'excèdera pas 5,50 mètres.
- Implantation en limite séparative possible à condition que la construction ainsi implantée soit adossée à une construction riveraine existante, de volume comparable, elle-même implantée en limite séparative, dans le but de réaliser une continuité de bâti homogène.

Cas n°2 – Construction nouvelle à usage d'habitat incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, ensemble d'habitat collectif) et ses bâtiments annexes : implantation en limite séparative possible à condition d'avoir exprimé graphiquement cette disposition dans le plan de composition d'ensemble de l'opération. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Cette règle s'applique uniquement à l'unité foncière objet de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Cas n°3 – Changement de destination ou réhabilitation d'une construction existante à usage d'habitat et ses bâtiments annexes, ne respectant pas le recul imposé au titre des présentes : la transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création d'emprise au sol, sont autorisés dans les marges de reculement dans la limite des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Cas n°4 – Dérogation pour création d'un niveau-refuge (en application du règlement du PPRI) :

La réalisation d'un niveau-refuge est admise, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle strictement liée au bâtiment à protéger, implanté soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Rappel : les limites de surface et les contraintes altimétriques édictées par le PPRI devront être respectées.

Cas n°5 – L'implantation des bassins de piscines n'est pas réglementée.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées en laissant entre-elles une distance au moins égale à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil).

#### **EMPRISE AU SOL / DENSITE**

Règle générale : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Règle particulière :

1) l'extension de bâtiments d'habitation existants est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve :

- que le bâti existant dispose d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup> ;
- que la surface de plancher et l'emprise au sol finales ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup>.

La surface des bâtiments annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (bâtiments annexes existants et nouveaux cumulés, le cas échéant).

2) l'extension de bâtiments d'exploitation agricole ou d'activité existants est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve que le bâti existant dispose d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup>.

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Conditions générales :

a) La hauteur des constructions fixée ci-après est mesurée en tout point des façades du bâtiment depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

b) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

##### Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder quatre niveaux et 12 mètres.

##### Dépassement de la hauteur maximale :

- Les installations annexes telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur admise de plus de 2 mètres. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse dans les valeurs (2.00m) la hauteur admise.

#### REGLES MINIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

Toute construction comportera au moins deux niveaux (R+1).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

### 5.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

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

2 - Façades : Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent être implantés en façade principale, à moins que le traitement architectural de ces éléments ne les masque en les intégrant dans la composition d'ensemble. D'une manière générale, les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.

3 - Clôtures : Sauf si le règlement du PPRi en dispose autrement, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à claire-voie. Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage à claire-voie sans mur bahut ou encore d'une haie végétale.

La hauteur absolue de la clôture (cumul grillage et mur bahut) ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0,50 mètres maximum est admise pour adaptation des piliers.

5 - Divers : Les blocs techniques (compteurs, etc.) doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction et dans ce cas doivent être aisément accessibles depuis les espaces communs.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Réf. : Art. R111-27 C. Urb.

Les matériaux employés seront mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les présentes prescriptions ne sauraient faire obstacle à des projets contemporains, innovants.

Rappel, article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, (...), le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

### 5.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL SANS OBJET.

### 5.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

A titre indicatif, un DEPASSEMENT de certaines REGLES DE CONSTRUCTIBILITE est admis au paragraphe 5.2.2.3 (cf. infra) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

Rappel, articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme :

Interdiction ou prescriptions limitatives possibles quant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux

pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19.

### 5.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE, NATURE EN VILLE)

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

##### COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION

Une part de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement.

$$\text{Coefficient de non imperméabilisation} = \frac{\text{Total des surfaces éco aménageables après pondération}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale de non imperméabilisation en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre, sont donnés en annexe du présent règlement.

##### ESPACES PAYSAGERS

La part végétale des espaces paysagers doit être prédominante par rapport à la part minérale. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les plantations existantes (arbres de haute-tige tels que définis dans le glossaire annexé, qu'ils soient isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

### 5.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

Les éléments de paysage et les continuités écologiques à préserver sont identifiés et localisés pour partie dans la partie graphique du règlement (données opposables) et pour partie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Trame verte urbaine et rurale » et OAP relative à la zone AUCh).

##### PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION :

Les arbres d'alignement et les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. Exceptionnellement, les arbres pourront être déplacés ou remplacés par des plantations de même nature (arbres de haute tige de diamètre et de hauteur significatifs à défaut de pouvoir être équivalents) et de même fonction (ombrage), dans le cas d'un état phytosanitaire le justifiant ou dans le cas d'impératif technique dans les projets d'aménagement urbain.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage. Une palette végétale est proposée dans les orientations d'aménagement et de

programmation (OAP).

En cas de travaux ou d'installation de mobilier urbain, des dispositifs de protection des arbres durant les travaux seront mis en œuvre.

### 5.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en annexes du présent PLU.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

## 5.2.2 DENSITE

### 5.2.2.1 SECTEURS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION (A PROXIMITE DES TRANSPORTS EN COMMUN)

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

SANS OBJET.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Pour mémoire, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prescrivent les densités applicables dans les espaces offrant des capacités de densification et la modulation des formes urbaines.

### 5.2.2.2 SURFACE DE PLANCHER PAR ILOT DANS LES ZAC<sup>13</sup>

SANS OBJET.

### 5.2.2.3 DEPASSEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

#### REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit (hauteur et emprise au sol) est admis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale dans le sens du choix d'options supérieures à ce qu'impose la réglementation thermique en vigueur.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel, article L151-28 du code de l'urbanisme. : « Le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : (...);

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; (...). »

<sup>13</sup> ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

#### 5.2.2.4 EXCEPTION DANS LES ZONES DES PEB<sup>14</sup>, LES SECTEURS SAUVEGARDES, LES AVAP<sup>15</sup>, LES PERIMETRES MH<sup>16</sup> OU LES IMMEUBLES PROTEGES, LES SITES INSCRITS OU CLASSES, LES PARC NATIONAUX ET AUTRES

REGLE ZONE AUCH OPPOSABLE
SANS OBJET.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>Rappel (dispositions de l'article L151-29 du code de l'urbanisme), le dépassement des règles de constructibilité prévu ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ne peut excéder 20 % sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du présent code c'est-à-dire identifié au PLU</li> <li>-ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.</p>

### 5.2.3 STATIONNEMENT

#### 5.2.3.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS

REGLE ZONE AUCH OPPOSABLE
<p>Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manœuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p><b>Pour les véhicules motorisés :</b></p> <p>Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.</p> <p><b>Pour les vélos et les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :</b></p> <p>Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.</p> <p>De plus et en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La réglementation en matière de stationnement sécurise des vélos pour les constructions neuves et pour les bâtiments de bureaux existants est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.</li> <li>-La réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos et de dispositifs de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.</li> </ul>
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> en moyenne, dégagements compris.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,5 m<sup>2</sup> en moyenne, surface à laquelle il faut ajouter les dégagements pour évolution et manœuvres.</p>

<sup>14</sup> PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

<sup>15</sup> AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

<sup>16</sup> MONUMENTS HISTORIQUES

### 5.2.3.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT ; LIMITES CONCERNANT CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS ; LIMITES CONCERNANT LES LOGEMENTS A PROXIMITE D'UNE GARE OU D'UN TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE

REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE
Les conditions de réalisation des aires de stationnement, les limites relatives à la réalisation des aires de stationnement et limites concernant les logements a proximité d'une gare ou d'un transport en commun en site propre figurent à l'annexe 1 du présent règlement.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Rappel, article L111-19 du code de l'urbanisme : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

## 5.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### 5.3.1 TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES

REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE
Les tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer sont définis par les emplacements réservés qui figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associée.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Cf. les <b>OAP de la zone AUCh</b> ou « <b>Trame verte urbaine et rurale</b> » ou « <b>Transports et Déplacements</b> ».

### 5.3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE
<b>DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES</b>
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée. Les terrains ne disposant pas d'une telle desserte doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage). Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les gabarits des nouvelles voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées, pourront être déclinés en fonction du nombre de logement à desservir :

- Voies desservant de 1 à 5 logements :
  - Largeur d'emprise : 5 mètres au minimum ;
  - Largeur de chaussée : non règlementé ;
  - Largeur de trottoir(s) : la voie sera une voie partagée (cf. glossaire), incluant les modes de déplacement doux ou actifs (cf. glossaire).
- Voies desservant de 6 à 10 logements :
  - Largeur d'emprise : 6 mètres au minimum ;
  - Largeur de chaussée : 3 mètres au minimum dans le cas d'une voie à sens unique ou 4,50 mètres dans le cas d'une voie à double sens ;
  - Largeur de trottoir(s) : 1,50 mètre au minimum et un trottoir obligatoire au minimum.
- Voies desservant plus de 10 logements :
  - Largeur d'emprise : 8 mètres au minimum ;
  - Largeur de chaussée : 3,50 mètres au minimum dans le cas d'une voie à sens unique ou 5,50 mètres dans le cas d'une voie à double sens ;
  - Largeur de trottoir(s) : 1,50 mètre au minimum et un trottoir obligatoire au minimum.
- Une opération d'aménagement d'ensemble organisée peut décliner les besoins de desserte en fonction de ces 3 cas de figures (desserte principale, antennes secondaires et tertiaires), selon le nombre de logements desservis par chaque section.

Lorsque ces voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées se terminent en impasse d'un linéaire supérieur à 50 mètres et/ou desservant plus de 5 logements, elles doivent disposer :

- D'un espace de croisement aisé pour tous véhicules (services publics et sécurité civile) tous les 200 mètres linéaires à minima ;
- D'un aménagement de type raquette, rond-point ou placette, etc., dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de toute nature, notamment aux véhicules de secours et de sécurité civile de faire aisément demi-tour (selon abaques routiers de giration et les prescriptions recommandées ou exigées par les services de secours compétents).

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire pour assurer la desserte des constructions ou aménagements.

Les dessertes assurent le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants.

Les dessertes permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile en tant que de besoin.

De plus et en outre, des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

### 5.3.3 CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE
<p>Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente. Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.</p>
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>Rappel : <u>Réf. : Art. R111-1 CCH.</u></p> <p>Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).</p>

### 5.3.4 EMPLACEMENTS RESERVES

REGLE ZONE AUCh OPPOSABLE
SANS OBJET.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
SANS OBJET.

### 5.3.5 DANS LES ZAC : CARACTERISTIQUES DES ESPACES PUBLICS A CONSERVER, MODIFIER OU CREER ET LOCALISATION PREVUE DES PRINCIPAUX OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ESPACES VERTS

SANS OBJET.

## 6 REGLEMENT DE LA ZONE AUSH -ZONE A URBANISER FERMEE-

### 6.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 6.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

La zone à urbaniser **AUSH** correspond aux espaces inscrits en creux dans l'enveloppe urbaine, insuffisamment équipés et desservis. Toutes les fonctions urbaines liées à la fonction résidentielle y sont permises (logements, commerces, équipements, bureaux, services...).

La zone à urbaniser AUSH est une **zone à urbaniser stricte**. Aucun droit de construire ne lui est affecté pour l'heure, à l'exception de droits très limités pour l'existant.

Les aménagements, construction, installations sont limités par le PPRi en vigueur jusqu'à évolution de ce dernier après qualification des ouvrages de protection « résistants à l'aléa de référence » prévue par la « doctrine » Rhône.

La zone porte sur plusieurs espaces situés en creux dans l'enveloppe urbaine. Ce sont les secteurs :

ZONE	SECTEUR	N° SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
AUSH	● Ferrages-Sud (au Sud Est de l'agglomération)	3	OAP TRAME VERTE URBAINE ET RURALE + OAP HABITAT (DENSITES) + OAP TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS + ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION
	● Ferrages-Nord (au Sud Est)	4	
	● Le Thord (à l'Est)	5	
	● Ferrages-Condamine-St Georges (à l'Est)	6	
	● Château Gaillard (au Nord Ouest)	10	

Les **conditions de son ouverture à l'urbanisation** sont les suivantes :

- Evolution préalable du PPRi en vigueur (après qualification des ouvrages de protection « résistants à l'aléa de référence » prévue par la « doctrine » Rhône) ;
- Modification ou révision du PLU inscrivant les conditions d'aménagement dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : La zone est concernée par un PPRi en vigueur (plan de prévention du risque inondation).

Les **OAP (orientations d'aménagement et de programmation)** définissent les priorités d'ouvertures des différentes zones AUSH.

##### 6.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET AUX LIMITATIONS DU PPRi EN VIGUEUR (cf. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION) S'AGISSANT :

- Des interventions sur les constructions et installations existantes.
- Des possibilités de démolitions / reconstructions.
- Des constructions et installations neuves.
- Des mouvements de sols (déblais, remblais).

**NOTAMMENT :**

Les aménagements, construction, installations sont limités aux travaux de réhabilitation d'extension mesurée des constructions et installations existantes, tels qu'admis par le PPRI en vigueur.

**INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :**

Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).

**RISQUE SISMIQUE :**

La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).

**EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DESTINEES A :**

- L'exploitation agricole et forestière.
- Aux commerces et activités de service suivants : commerce de gros.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : industrie, entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation nouvelles.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et assimilés.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de campings.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1).

**LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.
- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**6.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES****REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE****SONT ADMISES :**

- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'extension limitée des bâtiments existants (habitat, activités, services) ou la création encadrée de bâtiments annexes aux bâtiments existants, dès lors que ces extensions ou bâtiments annexes ne compromettent pas la mise en œuvre future d'un aménagement d'ensemble (et, en l'absence de

réseau public d'assainissement, sous réserve de l'approbation du zonage d'assainissement des eaux usées réalisé par la Communauté d'Agglomération, dans les secteurs dont les sols auront été déterminés comme aptes à l'assainissement non collectif à l'occasion de cette approbation) ;

- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre du PPRi en vigueur ;
- Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre de l'article qui précède.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### 6.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

SANS OBJET au titre des décisions du Conseil Municipal au jour de la rédaction des présentes. Dans le cas où le conseil municipal déciderait d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire de la commune en application des dispositions de l'article R421-27 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction concernée par cette décision devraient être précédés d'un permis de démolir.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

## 6.1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

### 6.1.2.1 TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

La surface et le volume habitables (définition rappelée ci-dessous) d'un logement neuf ou rénové doivent être de 24 mètres carrés et de 56,4 mètres cubes au moins (soit 2,35 mètres de hauteur en moyenne).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel 1 : Les propriétaires-bailleurs ne peuvent donner en location que des logements décents, aux normes minimales de confort en vigueur.

Rappel 2 : La surface habitable d'un logement est définie aux 2° et 3° alinéas de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, définition rappelée dans le glossaire ci-annexé.

### 6.1.2.2 CATEGORIES DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

Tout programme d'habitat admis après ouverture de la zone à l'urbanisation devra affecter au logement locatif social (LLS) une part du nombre de logements créé. Cette servitude de mixité sociale est portée dans la partie graphique du règlement. La part minimum est fixée à 40% (cf. liste des servitudes de mixité sociale portée dans la partie graphique du règlement, pièce 4c du règlement).

Cette servitude s'applique à chaque tranche opérationnelle ou globalement dans le cas d'un aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

Le programme présentera une répartition assurant la mixité des logements locatifs sociaux avec 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relaient cet objectif et précisent les densités et formes urbaines à mettre en œuvre.

Pour le calcul du nombre de logement sociaux, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci : si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

#### 6.1.2.3 SECTEURS DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

SANS OBJET.

## 6.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.2.1 QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 6.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance de l'alignement, ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées ou de la limite s'y substituant au titre d'un emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite dans les seuls cas énumérés à la suite.

Cas n°1 – Construction nouvelle isolée à usage d'habitat et ses bâtiments annexes ou extension d'une construction existante et ses bâtiments annexes :

- Implantation à l'alignement de la voie possible à condition que la hauteur absolue (au faîtage) de la construction ainsi implantée n'excède pas :
  - 4,50 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture traditionnelle à un ou plusieurs pans.
  - 3,30 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture terrasse.
  - Dans les deux cas, le linéaire implanté à l'alignement n'excèdera pas 5,50 mètres.
- Implantation à l'alignement de la voie possible à condition que la construction ainsi implantée soit adossée à une construction riveraine existante, de volume comparable, elle-même implantée à l'alignement de la voie, dans le but de réaliser une continuité urbaine.

Cas n°2 – Construction nouvelle à usage d'habitat et ses bâtiments annexes incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, ensemble d'habitat collectif): implantation à l'alignement ou en retrait de la voie possible à condition d'avoir exprimé graphiquement cette disposition dans le plan de composition d'ensemble de l'opération. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Cette règle s'applique uniquement à l'unité foncière objet de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Cas n°3 – Changement de destination ou réhabilitation d'une construction existante à usage d'habitat et ses bâtiments annexes, ne respectant pas le recul imposé au titre des présentes : la transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création d'emprise au sol, sont autorisés dans les marges de reculement dans la limite des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Cas n°4 – Dérogation pour création d'un niveau-refuge (en application du règlement du PPRI) :

La réalisation d'un niveau-refuge est admise, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle strictement liée au bâtiment à

protéger, implanté soit à l'alignement de la voie, soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Rappel : les limites de surface et les contraintes altimétriques édictées par le PPRi devront être respectées.

Cas n°5 – L'implantation des bassins de piscines n'est pas règlementée.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX RIVERAINS**

Aucune construction ni installation ne peut être implantée en contradiction avec le règlement pluvial (document graphique et partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en contradiction avec les prescriptions rappelées à l'article 10 des dispositions communes du présent règlement.

Les propriétés riveraines de certains cours d'eau sont frappées par une servitude de libre passage rappelée à l'article 14 des dispositions communes du présent règlement.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite dans les seuls cas énumérés à la suite.

Cas n°1 – Construction nouvelle isolée à usage d'habitat et ses bâtiments annexes ou extension d'une construction existante et ses bâtiments annexes :

- Implantation en limite séparative possible à condition que la hauteur absolue (au faîtage) de la construction ainsi implantée n'excède pas :
  - 4,50 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture traditionnelle à un ou plusieurs pans.
  - 3,30 mètres (et un rez-de-chaussée) si le bâtiment est couvert d'une toiture terrasse.
  - Dans les deux cas, le linéaire implanté à l'alignement n'excèdera pas 5,50 mètres.
- Implantation en limite séparative possible à condition que la construction ainsi implantée soit adossée à une construction riveraine existante, de volume comparable, elle-même implantée en limite séparative, dans le but de réaliser une continuité de bâti homogène.

Cas n°2 – Construction nouvelle à usage d'habitat et ses bâtiments annexes incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, ensemble d'habitat collectif): implantation en limite séparative possible à condition d'avoir exprimé graphiquement cette disposition dans le plan de composition d'ensemble de l'opération. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Cette règle s'applique uniquement à l'unité foncière objet de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Cas n°3 – Changement de destination ou réhabilitation d'une construction existante à usage d'habitat et ses bâtiments annexes, ne respectant pas le recul imposé au titre des présentes : la transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création d'emprise au sol, sont autorisés dans les marges de reculement dans la limite des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Cas n°4 – Dérogation pour création d'un niveau-refuge (en application du règlement du PPRi) :

La réalisation d'un niveau-refuge est admise, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle strictement liée au bâtiment à protéger, implanté soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil). Rappel : les limites de surface et les contraintes altimétriques édictées par le PPRi devront être respectées.

Cas n°5 – L'implantation des bassins de piscines n'est pas règlementée.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées en laissant entre-elles une distance au moins égale

à 1,90 mètre (en référence aux dispositions du code civil).

### EMPRISE AU SOL

Règle générale : non réglementée dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Règles particulières, sous réserve des prescriptions du PPRI :

1) l'extension de bâtiments d'habitation existants est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve :

- que le bâti existant dispose d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup> ;
- que la surface de plancher et l'emprise au sol finales ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup>.

La surface des bâtiments annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (bâtiments annexes existants et nouveaux cumulés, le cas échéant).

2) l'extension de bâtiments d'exploitation agricole ou d'activité existants est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve que le bâti existant dispose d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup>.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Conditions générales :

#### Conditions générales :

a) La hauteur des constructions fixée ci-après est mesurée en tout point des façades du bâtiment depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

c) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

#### Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder quatre niveaux et 12 mètres.

#### Dépassement de la hauteur maximale :

Dans les zones concernées par le risque d'inondation du Rhône, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le PPRI en vigueur.

### REGLES MINIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

Toute construction comportera au moins deux niveaux (R+1).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

### 6.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

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

2 - Façades : Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent être implantés en façade principale, à moins que le traitement architectural de ces éléments ne les masque en les intégrant dans la composition d'ensemble. D'une manière générale, les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.

3 - Clôtures : Sauf si le règlement du PPRi en dispose autrement, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à claire-voie. Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage à claire-voie sans mur bahut ou encore d'une haie végétale.

La hauteur absolue de la clôture (cumul grillage et mur bahut) ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0,50 mètres maximum est admise pour adaptation des piliers.

5 - Divers : Les blocs techniques (compteurs, etc.) doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction et dans ce cas doivent être aisément accessibles depuis les espaces communs.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : [Réf. : Art. R111-27 C. Urb.](#)

Les matériaux employés seront mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les présentes prescriptions ne sauraient faire obstacle à des projets contemporains, innovants

Rappel, article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, (...), le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

### 6.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL SANS OBJET.

### 6.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES SANS OBJET.

### 6.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE, NATURE EN VILLE)

SANS OBJET.

### 6.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES SANS OBJET.

### 6.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE
Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en annexes du présent PLU.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
Des obligations découlent : -Du zonage d'assainissement des eaux usées (pièce 5c1 du PLU) ; -Du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

## 6.2.2 DENSITE

**6.2.2.1 SECTEURS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION (A PROXIMITE DES TRANSPORTS EN COMMUN)**  
SANS OBJET.

**6.2.2.2 SURFACE DE PLANCHER PAR ILOT DANS LES ZAC<sup>17</sup>**  
SANS OBJET.

**6.2.2.3 DEPASSEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE**  
SANS OBJET.

**6.2.2.4 EXCEPTION DANS LES ZONES DES PEB<sup>18</sup>, LES SECTEURS SAUVEGARDES, LES AVAP<sup>19</sup>, LES PERIMETRES MH<sup>20</sup> OU LES IMMEUBLES PROTEGES, LES SITES INSCRITS OU CLASSES, LES PARC NATIONAUX ET AUTRES**  
SANS OBJET.

## 6.2.3 STATIONNEMENT

**6.2.3.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS**

REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE
Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manœuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. <b>Pour les véhicules motorisés :</b> Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe. <b>Pour les vélos et les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :</b> Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.

<sup>17</sup> ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

<sup>18</sup> PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

<sup>19</sup> AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

<sup>20</sup> MONUMENTS HISTORIQUES

De plus et en outre :

-La réglementation en matière de stationnement sécurise des vélos pour les constructions neuves et pour les bâtiments de bureaux existants est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.

-La réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos et de dispositifs de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> en moyenne, dégagements compris.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,5 m<sup>2</sup> en moyenne, surface à laquelle il faut ajouter les dégagements pour évolution et manœuvres.

### 6.2.3.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT ; LIMITES CONCERNANT CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS ; LIMITES CONCERNANT LES LOGEMENTS A PROXIMITE D'UNE GARE OU D'UN TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

Les conditions de réalisation des aires de stationnement, les limites relatives à la réalisation des aires de stationnement et limites concernant les logements a proximité d'une gare ou d'un transport en commun en site propre figurent à l'annexe 1 du présent règlement.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel, article L111-19 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

## 6.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### 6.3.1 TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

Les tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer sont définis par les emplacements réservés qui figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associée.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Cf. les **OAP « Trame verte urbaine et rurale »** ou **« Transports et Déplacements »**.

### 6.3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

##### DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée. Les terrains ne disposant pas d'une telle desserte doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les gabarits des nouvelles voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées, pourront être déclinés en fonction du nombre de logement à desservir :

- Voies desservant de 1 à 5 logements :
  - Largeur d'emprise : 5 mètres au minimum ;
  - Largeur de chaussée : non règlementé ;
  - Largeur de trottoir(s) : la voie sera une voie partagée (cf. glossaire), incluant les modes de déplacement doux ou actifs (cf. glossaire).
- Voies desservant de 6 à 10 logements :
  - Largeur d'emprise : 6 mètres au minimum ;
  - Largeur de chaussée : 3 mètres au minimum dans le cas d'une voie à sens unique ou 4,50 mètres dans le cas d'une voie à double sens ;
  - Largeur de trottoir(s) : 1,50 mètre au minimum et un trottoir obligatoire au minimum.
- Voies desservant plus de 10 logements :
  - Largeur d'emprise : 8 mètres au minimum ;
  - Largeur de chaussée : 3,50 mètres au minimum dans le cas d'une voie à sens unique ou 5,50 mètres dans le cas d'une voie à double sens ;
  - Largeur de trottoir(s) : 1,50 mètre au minimum et un trottoir obligatoire au minimum.
- Une opération d'aménagement d'ensemble organisée peut décliner les besoins de desserte en fonction de ces 3 cas de figures (desserte principale, antennes secondaires et tertiaires), selon le nombre de logements desservis par chaque section.

Lorsque ces voies ouvertes à la circulation générale, publiques ou privées se terminent en impasse d'un linéaire supérieur à 50 mètres et/ou desservant plus de 5 logements, elles doivent disposer :

- D'un espace de croisement aisé pour tous véhicules (services publics et sécurité civile) tous les 200 mètres linéaires à minima ;
- D'un aménagement de type raquette, rond-point ou placette, etc., dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de toute nature, notamment aux véhicules de secours et de sécurité civile de faire aisément demi-tour (selon abaques routiers de giration et les prescriptions recommandées ou exigées par les services de secours compétents).

##### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire pour assurer la desserte des constructions ou aménagements.

Les dessertes assurent le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants.

Les dessertes permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile en tant que de besoin.

De plus et en outre :

-Des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

-L'extension de bâtiments existants (habitat, activités, services) est admise dans les limites et conditions définies précédemment, sous réserve de la présence de voies et réseaux divers aux capacités suffisantes. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif pourra être autorisé après approbation du zonage d'assainissement des eaux usées réalisé par la Communauté d'Agglomération, dans les secteurs dont les sols auront été déterminés comme aptes à ce type d'assainissement à l'occasion de cette approbation.

Rappel : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

### 6.3.3 CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente. Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : [Réf. : Art. R111-1 CCH.](#)

Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).

### 6.3.4 EMBLEMES RESERVES

#### REGLE ZONE AUSH OPPOSABLE

Les emplacements réservés figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associées.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

### 6.3.5 DANS LES ZAC : CARACTERISTIQUES DES ESPACES PUBLICS A CONSERVER, MODIFIER OU CREER ET LOCALISATION PREVUE DES PRINCIPAUX OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ESPACES VERTS

SANS OBJET.



Dispositions applicables aux  
zones agricoles et aux zones  
naturelles et forestières

## 7 REGLEMENT DES ZONES A -AGRICOLES-

### 7.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 7.1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 7.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

La zone agricole **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit de la plaine agricole de Tarascon.

Elle comporte **divers SECTEURS** :

ZONE	SECTEUR	LIEUDIT OU LOCALISATION	VOCATION	STECAL <sup>[2]</sup>	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
A	A	Nord	Agricole	-	OAP TRAME VERTE URBAINE ET RURALE + OAP TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS + ZONES AGRICOLES EN ALEA FEU DE FORET + PATRIMOINE / PAYSAGES
		Est		-	
		Sud Ouest		-	
		Sud		-	
		Sud Est		-	
	Af1	Nord	Agricole soumise à l'aléa « feu de forêt »		
	Am	Nord (La Montagnette)	Agricole aux abords des Massifs <sup>[1]</sup>		
		Sud (Les Alpilles)			
	Amf1	Nord (La Montagnette)	Agricole aux abords des Massifs <sup>[1]</sup> et soumise à l'aléa « feu de forêt »		
		Sud (Les Alpilles)			
	Ae	Roubian	Activité économique en zone agricole	OUI	
	Ai	Petit Castelet	Etablissement d'enseignement	OUI	
	As	Roubian	Services en zone agricole	OUI	

<sup>[1]</sup> : Le secteur Am correspond à la plaine agricole couverte par les périmètres, soit du Site Inscrit de la Montagnette au Nord du territoire communal, soit du Parc Naturel Régional des Alpilles et incluant le Site Inscrit des Alpilles au Sud du territoire communal, périmètres d'intérêt paysager.

<sup>[2]</sup> : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article L151-13 du code de l'urbanisme).

**NOTA BENE** : La Liste des bâtiments patrimoniaux pour lesquels le **CHANGEMENT DE DESTINATION est admis** (en vertu de l'article L151-11 du code de l'urbanisme) est donnée à l'annexe 2, liste 2 du présent règlement.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappels :

- La zone est en outre et pour partie concernée par un PPRi en vigueur (plan de prévention du risque inondation).
- La zone est en outre et pour partie concernée par un aléa « feux de forêt ».



-La zone est pour partie concernée par des servitudes AC1 d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques.

### 7.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

#### SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET AUX LIMITATIONS DU PPRi EN VIGUEUR (cf. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION) S'AGISSANT :

- Des interventions sur les constructions et installations existantes, notamment, les extensions d'habitations existantes et les changements de destination admis au titre des présentes.
- Des possibilités de démolitions / reconstructions.
- Des constructions et installations neuves.
- Des mouvements de sols (déblais, remblais).

#### SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET LIMITATIONS EN ZONE D'ALEA FEU DE FORET :

Les aménagements, construction, installations autorisés sont décrits au 11° des dispositions communes à toutes les zones du PLU.

#### INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :

Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).

#### RISQUE SISMIQUE :

La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).

#### EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article qui suit.
- Les éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1).
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres (à savoir les éoliennes autres que celles dispensées de toute formalité en vertu de l'article R421-2 du code de l'urbanisme).

#### LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :

- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.
- Le paragraphe 7.3.2. conditionne l'assainissement non collectif en cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### 7.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

##### SONT ADMISES :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 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 extensions ou les bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, extensions et bâtiments annexes prévus par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ces extensions ou bâtiments annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination et aménagements prévus par l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont désignés à l'annexe 2 du présent règlement, liste 2 et identifiés dans la partie graphique du règlement (symbole en forme d'étoile). Les seuls changements de destination autorisés sont ceux définis par l'alinéa 2° (Habitation) et l'alinéa 3° (Commerce et activités de service) de l'article R151-28 du code de l'urbanisme. Il ne sera pas permis d'augmentation du nombre de logement, excepté dans les STECAL et selon leurs droits propres, définis ci-après.
- Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), sont admis :
  - Secteur Ae (Roubian) : L'extension des bâtiments d'activité économiques existants ou la création de bâtiments annexes aux bâtiments existants.
  - Secteur Ai (Petit Castelet) : L'extension des bâtiments d'enseignement existants ou la création de bâtiments annexes aux bâtiments existants.
  - Secteur As (Roubian) : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment installations sportives et de loisirs, ainsi que les bâtiments d'exploitation, d'accueil et de service, dans la limite des dispositions du PPRI en vigueur et des prescriptions en vigueur à l'intérieur des périmètres de protection de captage d'eau).
- Dans le secteur Af1 sont admis : les constructions et installations admises dans la zone « A », sous réserve des prescriptions liées à l'aléa « feu de forêt ».
- Dans le secteur « Am », sont admis : les constructions et installations admises dans la zone « A », sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative d'implantation en zone A (secteurs agricoles de sensibilité paysagère aux abords des Massifs de la Montagnette et des Alpilles) et sous réserve des dispositions de la Charte du PNR des Alpilles pour ce secteur.
- Dans le secteur Amf1 sont admis : les constructions et installations admises dans le secteur Am sous les mêmes réserves et sous réserve des prescriptions liées à l'aléa « feu de forêt »

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

##### Rappels :

- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- Le changement de destination est soumis (à la charge du porteur de projet), en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les OAP (dispositions portant sur le patrimoine) « PRESERVATION DES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS » s'appliquent en zone agricole et plus particulièrement dans les secteurs Am et Amf1.
- Les OAP (dispositions portant sur le patrimoine) « PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE DES LISTES 1 ET 2 ANNEXEES AU REGLEMENT » s'appliquent en zone agricole.

#### 7.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

##### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Le permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée se trouve dans l'un des cas suivants :

- située dans un secteur sauvegardé avec périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1),
- située dans un site classé ou inscrit (servitudes d'utilité publique AC2).

En outre, dans le cas où le conseil municipal déciderait d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire de la commune en application des dispositions de l'article R421-27 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction concernée par cette décision devraient être précédés d'un permis de démolir.

##### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ; située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ; adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ; située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement ; identifiée ou située dans un périmètre identifié par le PLU pour être protégé, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

## 7.2 QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 7.2.1 QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 7.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### REGLE ZONE A OPPOSABLE

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les voies existantes, à modifier ou à créer en cas d'emplacements réservés, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul ;
- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (en référence à l'article L111-6 du code de l'urbanisme), sauf dérogations ou exceptions prévues par les articles à L111-7 à L111-10 du code de l'urbanisme (dans ce cas l'alinéa suivant s'applique) ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX RIVERAINS

Aucune construction ni installation ne peut être implantée en contradiction avec le règlement pluvial (document graphique et partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en contradiction avec les prescriptions rappelées à l'article 10 des dispositions communes du présent règlement.

Les propriétés riveraines de certains cours d'eau sont frappées par une servitude de libre passage rappelée à l'article 14 des

dispositions communes du présent règlement.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **DIVERS**

La transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création de surface de plancher ou d'emprise au sol, sont autorisés dans toutes les marges de reculement édictées ci-dessus, dans la limite des occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsqu'ils ne sont pas contigus des constructions existantes, les bâtiments doivent être implantés à une distance (comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les logements de fonction agricoles nouveaux ne devront pas créer de mitage de la zone agricole et seront, en conséquence, intégrés au centre d'exploitation ou situés à proximité immédiate si des justificatifs de défendabilité (risque incendie) sont produits.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteur Ae, Roubian activité ; secteur Ai, Petit Castelet ; secteur As, Roubian services : Les constructions et installations seront regroupées, sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité.

### **EMPRISE AU SOL / DENSITE**

1/-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 agréées :

- Bâtiments d'exploitation agricole : l'emprise au sol et la surface de plancher ne sont pas réglementées ;
- Logement de fonction agricole existant : extension possible du logement jusqu'à 250 m<sup>2</sup> au maximum (existant + projet + bâtiments annexes au logement) d'emprise et de surface de plancher ;
- Logement de fonction agricole nouveau : 250m<sup>2</sup> d'emprise et de surface de plancher au maximum pour l'habitat et les bâtiments annexes à l'habitat (pool house, piscine, cuisine d'été, garages...).

2/-Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs : l'emprise au sol et la surface de plancher seront en rapport avec les besoins ;

3/-Extensions ou bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU non liés ni nécessaires à l'activité agricole :

- L'extension est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve :
  - que le bâti existant dispose d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup>,
  - que la surface de plancher et l'emprise au sol finales n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup>.
- La surface totale des bâtiments annexes hors bassins de piscines est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (bâtiments annexes existants et nouveaux cumulés, le cas échéant). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Les bâtiments annexes hors piscines devront s'implanter dans un rayon maximum de 20 mètres autour de l'habitation et de 35 pour les piscines.

4/-Les changements de destination sont admis pour les parties des bâtiments identifiés présentant un intérêt patrimonial, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble patrimonial (cf. orientations d'aménagement et de programmation (OAP), prescriptions relatives au patrimoine).

5/-Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Secteur Ae (Roubian) : L'extension des bâtiments d'activité économiques existants (y compris les besoins en bâtiments annexes, séparés ou non) est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Secteur Ai (Petit Castelet) : L'extension des bâtiments d'enseignement existants (y compris les besoins en bâtiments annexes, séparés ou non) est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Secteur As (Roubian) : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment installations sportives et de loisirs, ainsi que les bâtiments d'exploitation, d'accueil et de service, dans la limite des dispositions du PPRI en vigueur) ne sont pas règlementées.

6/-En outre, dans les secteurs soumis à l'aléa « feu de forêt », indicés « f1 », il sera fait application des prescriptions données au 11° des dispositions communes à toutes les zones.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Conditions générales :

a) 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 agréées : La hauteur des constructions définie ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du terrain naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

b) Autres types de constructions et installations admises : La hauteur des constructions fixée ci-après est mesurée en tout point des façades du bâtiment depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère. Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des bâtiments, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

### Hauteur maximale :

1/-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 agréées :

- Bâtiments d'exploitation agricole : la hauteur sera en rapport avec les besoins de l'exploitation ;
- Logement de fonction agricole : la hauteur sera inférieure ou égale à la hauteur justifiée du centre d'exploitation si le logement y est intégré ou n'excédera pas 7 mètres si le logement est situé à proximité ;

2/-Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs : la hauteur sera en rapport avec les besoins ;

3/-Extensions ou bâtiments annexes aux bâtiments existants, de destination non agricole:

- la hauteur sera inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment existant, sauf dispositions différentes prévues dans les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

4/-Changements de destination : la hauteur sera inférieure ou égale à la hauteur du bâti existant.

5/-Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Secteur Ae (Roubian) : la hauteur des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur des bâtiments d'activité économiques existants. Néanmoins, les annexes telles que réservoirs, silos, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur admise de plus de 2 mètres. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse dans les valeurs (2 mètres) la hauteur admise.
- Secteur Ai (Petit Castelet) : la hauteur des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur des bâtiments d'enseignement existants, sauf dispositions différentes prévues dans les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).
- Secteur As (Roubian) : la hauteur sera en rapport avec les besoins.

**Dépassement de la hauteur maximale :**

Dans les zones concernées par le risque d'inondation du Rhône, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le PPRi en vigueur. Ce dépassement sera quantifié au regard des contraintes altimétriques de PHE (plus hautes eaux) et dans le respect des dispositions du règlement du PPRi.

**REGLES MINIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR**

SANS OBJET.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les dérogations et cas particuliers sont traités au 4° et au 6° des dispositions communes à toutes les zones.

Recommandation : Définir le niveau du terrain naturel au moyen d'un plan altimétrique détaillé (à la charge du pétitionnaire).

**NB** : Dans les espaces concernés par le PPRi en zone rouge ou bleue, les remblais doivent être directement liés à des opérations autorisées par le règlement dudit PPRi ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et sont admis par ledit règlement « à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zones de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement ».

**7.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS****REGLE ZONE A OPPOSABLE**

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

2-Dispositions relatives aux constructions à caractère fonctionnel pour les activités autorisées dans la zone : l'aspect extérieur doit être déterminé en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, notamment du point de vue des perceptions lointaines de la construction.

3-Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitation (nécessaires à une exploitation agricoles ou extensions d'habitations existantes) :

3a) Façades : Les diverses façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même aspect, en harmonie avec la façade du bâtiment principal. Les bâtiments annexes et les clôtures doivent être traités en harmonie avec les autres façades.

Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent être implantés en façade principale, à moins que le traitement architectural de ces éléments ne les masque en les intégrant dans la composition d'ensemble. D'une manière générale, les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.

Tout élément d'architecture ancienne de qualité doit être conservé.

3b) Teintes : En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement proche et les teintes traditionnelles de la région.

3c) Toitures : En règle générale, la pente des toits doit être comprise entre 25% et 33% et les couvertures doivent être traitées en tuiles canal de terre cuite. Toutefois, d'autres formes de toiture (toiture terrasse ou toiture mixte) peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable (exemples : toiture terrasse plantée, photovoltaïque en toiture).

3d) Ouvertures : Les ouvertures doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes régionales. Toutefois, d'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées au regard de la particularité du site ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable (exemples : toiture terrasse plantée, photovoltaïque en toiture).

4-Installations ou équipements divers :

-Dispositifs produisant de l'énergie à partir de sources renouvelables : Les installations nécessaires à la production d'électricité

photovoltaïque et thermique (eau chaude sanitaire) sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition architecturale ou qu'elles recouvrent entièrement (pas d'incrustation) les toitures des bâtiments.

-Toutes les éoliennes individuelles (posées au sol, de toit ou de pignon) sont interdites à moins de 500 mètres d'une habitation et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1).

-Les équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

-Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète.

-Les blocs techniques (compteurs, etc.) doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction et dans ce cas doivent être aisément accessibles depuis les espaces communs.

5-Clôtures et voies d'accès : En zones agricoles, les clôtures sont à éviter (sauf clôtures techniques nécessaires à l'activité agricole) ou à limiter au strict nécessaire. Elles peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté, à savoir la création et/ou le maintien de haies végétales libres agricoles ou paysagères aux multiples fonctions écologiques (cf. orientations d'aménagement et de programmation (OAP), parties traitant des plantations et de la palette végétale).

Lorsqu'elles sont envisagées et sauf si le règlement du PPRi en dispose autrement, les clôtures peuvent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage à claire-voie sans mur bahut.

La hauteur absolue de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures (sauf portail majestueux existant à l'entrée des Mas remarquables). Une marge de 0,50 mètres maximum est admise pour adaptation des piliers.

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

6-Mouvements de sols (déblais, remblais admis sous réserve des prescriptions du PPRi et des obligations liées à la Loi sur l'eau) : Les déblais/remblais et leur hauteur sont limitées aux travaux et constructions admis dans la zone, à la tenue des terres (soutènement) et à la création de nouveaux chemins ou voies de desserte, sous réserve des restrictions et limitations listées au paragraphe 7.1.1.2.

Sauf si le règlement du PPRi en dispose autrement, respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et remblais) : la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. En terrain plat, on évitera tout effet de butte. Sauf en cas de prescriptions du PPRi au regard de l'altimétrie des PHE (plus hautes eaux), seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre de haut par rapport au niveau du terrain naturel sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage. En terrain en pente, la topographie sera mise en valeur, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente afin d'éviter l'édification de vastes terrasses sur remblai à l'impact visuel trop prégnant. Les murs de soutènement auront une hauteur limitée : des terrasses ou « restanques » sur plusieurs niveaux seront privilégiés en cas de forte pente (abords des massifs de la Montagnette ou des Alpilles).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Réf. : Art. R111-27 C. Urb.

Les matériaux employés seront mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les présentes prescriptions ne sauraient faire obstacle à des projets contemporains, innovants.

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

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme mais devront néanmoins respecter les règles d'usage et de droit (code civil et PPRi notamment) en vigueur.

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation à un risque recensé.

Rappel, article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, (...), le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble

ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

### 7.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Ne pas démolir ou dénaturer d'éléments patrimoniaux ou présentant un caractère patrimonial pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments sont listés en annexe du présent règlement.

En outre, dans le cas des changements de destination et aménagements admis au titre des présentes, toute modification du volume historique devra être justifiée et ne pas contrevenir au caractère remarquable des bâtiments qu'il convient de conserver par tous les moyens.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

### 7.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

SANS OBJET.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à buches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

Rappel : [Article L111-16 C. Urb.](#) ; [Article L111-17 C. Urb.](#) :

Interdiction ou prescriptions limitatives possibles quant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des

monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19.

### 7.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE)

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

##### COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION

Une part de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement.

$$\text{Coefficient de non imperméabilisation} = \frac{\text{Total des surfaces éco aménageables après pondération}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale de non imperméabilisation en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre, sont donnés en annexe du présent règlement.

De plus et en outre :

Les stationnements seront aménagés à l'aide de dispositifs permettant de conserver un caractère perméable du sol, sauf exigences liées à la sécurité ou à la salubrité publique (lutte contre les pollutions chroniques ou accidentelles).

##### ESPACES PAYSAGERS

La part végétale dans les espaces dits paysagers doit être prédominante par rapport à la part minérale de ces espaces. Dans le cas des extensions d'habitations existantes n'ayant plus de destination agricole, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain appartenant à l'espace fonctionnel dédié à l'habitation (et non de l'unité foncière).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les plantations existantes (arbres de haute-tige tels que définis dans le glossaire annexé, qu'ils soient isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

### 7.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Les éléments de paysage et les continuités écologiques à préserver sont identifiés et localisés pour partie dans la partie graphique du règlement (données opposables) et pour partie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP« Trame verte urbaine et rurale »).

##### PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION :

Les arbres d'alignement et les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. Exceptionnellement, les arbres pourront être déplacés ou remplacés par des plantations de même nature (arbres de haute tige de diamètre et de hauteur significatifs à défaut de pouvoir être équivalents) et de même fonction (ombrage, coupe-vent, haies agricoles), dans le cas d'un état phytosanitaire le justifiant ou dans le cas d'impératif technique au niveau des exploitations agricoles.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage et/ou coupe-vent. Une palette végétale est proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En cas de travaux ou d'installation de mobilier urbain, des dispositifs de protection des arbres durant les travaux seront mis en œuvre.

### 7.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en annexes du présent PLU.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Des obligations découlent :

- Du zonage d'assainissement des eaux usées (pièce 5c1 du PLU) ;
- Du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

## 7.2.2 STATIONNEMENT

### 7.2.2.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manœuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les normes imposées figurent en annexe du présent règlement. Respecter cette annexe dans le cas des extensions d'habitations existantes n'ayant plus de destination agricole et des projets en STECAL.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> en moyenne, dégagements compris.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,5 m<sup>2</sup> en moyenne, surface à laquelle il faut ajouter les dégagements pour évolution et manœuvres.

### 7.2.2.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT ; LIMITES CONCERNANT CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Les conditions de réalisation des aires de stationnement et les limites relatives à la réalisation des aires de stationnement figurent à l'annexe 1 du présent règlement.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

## 7.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### 7.3.1 TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Les tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer sont définis par les emplacements réservés qui figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associée.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Cf. les **OAP « Trame verte urbaine et rurale »** ou « **Transports et Déplacements** ».

### 7.3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

##### DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée. Les terrains ne disposant pas d'une telle desserte doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire pour assurer la desserte des constructions ou aménagements.

En cas d'absence ou d'insuffisance avérée de réseau public, l'alimentation en eau par forage individuel pourra être autorisée (autorisation préfectorale à titre exceptionnel) sous réserve de respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif pourra être autorisé après approbation du zonage d'assainissement des eaux usées réalisé par la Communauté d'Agglomération, dans les secteurs dont les sols auront été déterminés comme aptes à ce type d'assainissement à l'occasion de cette approbation (sous réserve de conformité du projet vérifiée par le SPANC et sous réserve de respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental).

Les établissements recevant du public et les habitations collectives (comptant plus de deux logements) doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. Dérogent seuls à cette obligation des cas exceptionnels tels que les exploitations agricoles ou les activités existantes (STECAL), sous réserve d'obtenir une autorisation préalable.

Les dessertes assurent le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants.

Les dessertes permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile en tant que de besoin.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

### 7.3.3 CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente. Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Réf. : Art. R111-1 CCH.

Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).

### 7.3.4 EMPLACEMENTS RESERVES

#### REGLE ZONE A OPPOSABLE

Les emplacements réservés figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associées.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

## 8 REGLEMENT DES ZONES N – NATURELLES –

### 8.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 8.1.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 8.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

#### REGLE ZONE N OPPOSABLE

Elle comporte **divers SECTEURS** :

Les zones naturelles et forestières **N** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comporte **divers SECTEURS** :

ZO NE	SECT EUR	LIEUDIT OU LOCALISATION	VOCATION	STECAL <sup>[3]</sup>	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
N	N	Nord-ouest	Naturelle (espaces boisés classés au cœur de la plaine agricole)	-	OAP TRAME VERTE URBAINE ET RURALE + OAP BASE NATURE-CNR (Ns) + OAP TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS + ZONES NATURELLES EN ALEA FEU DE FORET OU EN DPA + PATRIMOINE / PAYSAGES
	Ncf1p	Nord (Abbaye de Frigolet)	Activités culturelles-tourisme-loisirs en zone naturelle soumise à l'aléa « feu de forêt »	OUI	
	Ne	Nord-Est (Le Thord et Saint Georges)	Activité économique en zone naturelle	OUI	
	Nef1p	Nord (Conserves France)	Activité économique en zone naturelle soumise à l'aléa « feu de forêt »	OUI	
	Nhj	Nord (Chemin de Cure Bourse, Collège, Château Gaillard, Le Thord) et Sud (Marly)	Habitat diffus et jardins en zone naturelle	-	
	Nmf1	Nord (La Montagnette)	Naturelle Massifs <sup>[1]</sup> soumise à l'aléa « feu de forêt »	-	
	Nmf1p	Nord (Gratte Semelle)	Naturelle Massifs <sup>[1]</sup> soumise à l'aléa « feu de forêt », projet Photovoltaïque	OUI	
	Nncf1	Sud (Les Alpilles)	Naturelle « Paysages Naturels Construits » de la DPA <sup>[2]</sup> soumise à l'aléa « feu de forêt »,	-	

Nncf 1p	Sud (Les Alpilles) – Mas Rambaille	Naturelle « Paysages Naturels Construits » de la DPA <sup>[2]</sup> soumise à l'aléa « feu de forêt », projet de réhabilitation et changement de destination d'un mas (Rambaille)	OUI
Nnrf 1	Sud (Les Alpilles)	Naturelle « Paysages Naturels Remarquables » de la DPA <sup>[2]</sup> soumise à l'aléa « feu de forêt »	-
Nr	« Trame bleue » traversant le territoire	Naturelle « Ripisylve »	-
Nrf1	Nord	Naturelle Ripisylve soumise à l'aléa « feu de forêt »	-
	Sud		-
Ns	Nord-ouest (parc photovoltaïque existant)	Services en zone naturelle	-
	Centre Nord (Digue dite « CNR » et Camping)		-
	Centre Sud (Sud-gare)		-

<sup>[1]</sup> : Les secteurs Nm correspondent aux parties naturelles des massifs de la Montagnette au Nord du territoire communal et des Alpilles au Sud du territoire communal, d'intérêt paysager. Ils sont inclus dans les périmètres du Site Inscrit de la Montagnette ou du Parc Naturel Régional des Alpilles incluant le Site Inscrit des Alpilles au Sud.

<sup>[2]</sup> : Directive paysagère des Alpilles.

<sup>[3]</sup> : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article L151-13 du code de l'urbanisme).

**NOTA BENE** : La Liste des bâtiments patrimoniaux pour lesquels le **CHANGEMENT DE DESTINATION est admis** (en vertu de l'article L151-11 du code de l'urbanisme) est donnée à l'annexe 2, liste 2 du présent règlement.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappels :

-La zone N est en outre et pour partie concernée par un PPRi en vigueur (plan de prévention du risque inondation approuvé le 9 février 2017).

-La zone N est en outre et pour partie concernée par un aléa « feux de forêt » (porter à connaissance du préfet du 23 mai 2014, notes méthodologiques complémentaires du 4 avril 2016 et du 4 janvier 2017).

-La zone N est pour partie concernée par des servitudes AC1 d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques et par des servitudes AC2 d'utilité publique relatives à la protection des sites et des paysages.

#### 8.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

##### REGLE ZONE N OPPOSABLE

**SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET AUX LIMITATIONS DU PPRi EN VIGUEUR (cf. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION) S'AGISSANT :**

- Des interventions sur les constructions et installations existantes, notamment, les extensions d'habitations existantes et les changements de destination admis au titre des présentes.
- Des possibilités de démolitions / reconstructions.
- Des constructions et installations neuves.
- Des mouvements de sols (déblais, remblais).



#### **SE CONFORMER AUX INTERDICTIONS ET LIMITATIONS EN ZONE D'ALEA FEU DE FORET :**

Les aménagements, construction, installations autorisés sont décrits au 11° de la partie des « dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement du PLU.

#### **INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :**

Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).

#### **RISQUE SISMIQUE :**

La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).

#### **EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DESTINEES A :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article qui suit.
- Les éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation » et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1).
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres (à savoir les éoliennes autres que celles dispensées de toute formalité en vertu de l'article R421-2 du code de l'urbanisme).
- Dans le secteur Nncf1 (Mas Rambaille) : les constructions nouvelles liées à des activités forestières.
- Dans le secteur Nnrf1 (Les Alpilles) : les constructions nouvelles liées à des activités forestières et les extensions non liées à une activité agricole.

#### **LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.
- Dans tous les secteurs soumis à la Directive Paysagère des Alpilles (secteurs Nncf1, Nncf1p, Nnrf1) : les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront soumis à la démonstration préalable qu'aucun autre emplacement n'est possible.
- Le paragraphe 8.3.2. conditionne l'assainissement non collectif en cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

#### **RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### 8.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

#### REGLE ZONE N OPPOSABLE

##### SONT ADMISES :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au pastoralisme ;
- 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 extensions ou bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, extensions et bâtiments annexes prévus par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement (notamment paragraphe 8.2.1.1) et dès lors que ces extensions ou bâtiments annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination et aménagements prévus par l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont désignés à l'annexe 2 du présent règlement, liste 2 et identifiés dans la partie graphique du règlement (symbole en forme d'étoile). Les seuls changements de destination autorisés sont ceux définis par l'alinéa 2° (Habitation) et l'alinéa 3° (Commerce et activités de service) de l'article R151-28 du code de l'urbanisme. Il ne sera pas permis d'augmentation du nombre de logement, excepté dans les STECAL et selon leurs droits propres, définis ci-après.
- Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), sont admis :
  - Secteur Ncf1p (Abbaye de Frigolet) : L'extension des bâtiments culturels-touristiques-de loisirs existants et/ou la création de bâtiments annexes aux bâtiments existants.
    - Secteurs Ne (Le Thord et Saint Georges) et dans le secteur Nef1p (Conserve France) : L'extension des bâtiments à vocation d'activité économique existants et/ou la création de bâtiments annexes aux bâtiments existants. Les constructions à usage de logement de fonction (direction, gardiennage, surveillance des installations) sont admises dans la zone, sous réserve des prescriptions du PPRi et si elles sont intégrées aux bâtiments de l'activité (sauf si des exigences de sécurité rendent obligatoire qu'elles soient séparées).
  - Secteur Nmf1p (Gratte Semelle) : les centrales de production d'énergies photovoltaïques et installations liées et nécessaires sous réserve des prescriptions liées à l'aléa « feu de forêt ».
  - Secteur Nncf1p (Mas Rambaille) : Les constructions installations nécessaires à un usage hôtelier ou de restauration (ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie).
- Dans le secteur Nhj (Chemin de Cure Bourse, Collège, Château Gaillard, Le Thord, Marly) sont admis sous réserve des prescriptions et contraintes du PPRi :
  - Les extensions ou les bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions prévues en zones N.
  - Les jardins familiaux ou jardins partagés sous les conditions suivantes :
    - 1 seul raccordement électrique et un seul forage par jardin autonome (ensemble de lots jardinés),
    - 1 seul abri de jardin en bois de moins de 5 m<sup>2</sup> (non soumis à déclaration préalable) pour 4 lots jardinés,
    - clôtures respectant le règlement du PPRi,
    - stationnement sous forme de dépôt minute assuré en dehors des emprises publiques.
- Dans le secteur Nmf1 (La Montagnette) sont admis : Les extensions ou bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU et les changements de destination et aménagements dans les conditions prévues en zones N et sous réserve des prescriptions liées à l'aléa « feu de forêt ».
- Dans le secteur Nncf1 (Les Alpilles) : Les extensions ou bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU et les changements de destination et aménagements dans les conditions prévues en zones N, sous réserve des dispositions de la DPA et sous réserve des prescriptions liées à l'aléa « feu de forêt » (Les Alpilles « Paysages Naturels Construits » de la DPA <sup>[2]</sup>).
- Dans le secteur Nnrf1 (Les Alpilles) : aucune construction nouvelles (Les Alpilles « Paysages Naturels Remarquables » de la DPA <sup>[2]</sup>, soumise à l'aléa « feu de forêt »).
- Dans le secteur Nr« Ripsisylve » est admis :
  - L'entretien des constructions existantes et les occupations et utilisations du sol admises par le PPRi dans les

secteurs délimités « RH » (notamment bâtiments annexes, piscines ; cf. règlement du PPRI).

- Les constructions et installations nécessaires à l'équipement, l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages CNR réalisés par elle dans le cadre de la concession qu'elle a reçue de l'Etat et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- Dans le secteur Nrf1« Ripisylve » est admis : L'entretien des constructions existantes sous réserve des prescriptions liées à l'aléa « feu de forêt ».
- Dans le secteur Ns nord-ouest (Digue dite « CNR ») : Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation du parc photovoltaïque existant.
- Dans le secteur Ns Centre Nord (Digue dite « CNR » et Camping) sont admis : Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités existantes (halte fluviale, camping), sous réserve des autres législations en vigueur dans ces activités et sous réserve du règlement du PPRI (notamment concernant les contraintes inhérentes aux activités de camping existantes, en particulier les conditions de mise aux normes et de réduction de la vulnérabilité). Sont également admis les aires de stationnement ouvertes au public et les installations nécessaires à un parc public.
- Dans le secteur Ns Centre Sud (Sud-gare) sont admis : les aires de stationnement ouvertes au public et les installations nécessaires à la fréquentation du public (mobilier urbain de type banc, etc.).
- Dans le secteur Ns dédié au cimetière sont admis : Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation du cimetière et les installations nécessaires à la fréquentation du public (mobilier urbain de type banc, etc.).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappels :

-Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

-Le changement de destination est soumis (à la charge du porteur de projet), en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

-Les OAP (dispositions portant sur le patrimoine) « PRESERVATION DES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS » s'appliquent en zone naturelle et plus particulièrement dans les secteurs Nm et Nmf1.

-Les OAP (dispositions portant sur le patrimoine) « PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE DES LISTES 1 ET 2 ANNEXEES AU REGLEMENT » s'appliquent en zone naturelle.

#### 8.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

##### REGLE ZONE N OPPOSABLE

Le permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée se trouve dans l'un des cas suivants :

- située dans un secteur sauvegardé avec périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1),
- située dans un site classé ou inscrit (servitudes d'utilité publique AC2).

En outre, dans le cas où le conseil municipal déciderait d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire de la commune en application des dispositions de l'article R421-27 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction concernée par cette décision devraient être précédés d'un permis de démolir.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ; située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ; adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ; située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement ; identifiée ou située dans un périmètre identifié par le PLU pour être protégé, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### 8.1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN SECTEUR Ne : SECTEURS DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Dans le cas d'évolution ultérieure des secteurs « Ne » (sièges d'activités commerciales, artisanales et de service) amenant une ouverture à l'urbanisation, il est rappelé qu'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) traitant de la préservation de la diversité commerciale s'applique à ces secteurs.

## 8.2 QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 8.2.1 QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 8.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### REGLE ZONE N OPPOSABLE

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les voies existantes, à modifier ou à créer en cas d'emplacements réservés, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres à partir du bord du rail extérieur des voies ferrées. En outre, l'application de la servitude d'utilité publique T1 (servitudes relatives aux chemins de fer, cf. annexes du PLU) est susceptible de s'ajouter à ce recul ;
- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (en référence à article L111-6 du code de l'urbanisme), sauf dérogations ou exceptions prévues par les articles à L111-7 à L111-10 du code de l'urbanisme (dans ce cas l'alinéa suivant s'applique) ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX RIVERAINS

Aucune construction ni installation ne peut être implantée en contradiction avec le règlement pluvial (document graphique et partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en contradiction avec les prescriptions rappelées à l'article 10 des dispositions communes du présent règlement.

Les propriétés riveraines de certains cours d'eau sont frappées par une servitude de libre passage rappelée à l'article 14 des dispositions communes du présent règlement.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### DIVERS

La transformation, le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants, sans création de surface de plancher ou d'emprise au sol, sont autorisés dans toutes les marges de reculement édictées ci-dessus, dans la limite des occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'ils ne sont pas contigus des constructions existantes, les bâtiments doivent être implantés à une distance (comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche) au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les logements de fonction agricoles nouveaux ne devront pas créer de mitage de la zone agricole et seront, en conséquence, intégrés au centre d'exploitation ou situés à proximité immédiate si des justificatifs de défendabilité (risque incendie) sont produits.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteur Ncf1, Abbaye de Frigolet ; secteur Nef1, Conserves France ; secteur Nmf1p, Gratte Semelle ; Nncf1p, Mas Rambaille) : sauf contraintes plus strictes exprimées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au regard de l'aléa feu de forêt, les constructions et installations seront regroupées, sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité.

### EMPRISE AU SOL / DENSITE

1/-Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au pastoralisme :

- Bâtiments d'exploitation agricole : l'emprise au sol et la surface de plancher ne sont pas réglementées ;
- Logement de fonction agricole existant : extension possible du logement jusqu'à 250 m<sup>2</sup> au maximum (existant + projet + bâtiments annexes au logement) d'emprise et de surface de plancher ;
- Logement de fonction agricole nouveau : 250m<sup>2</sup> d'emprise et de surface de plancher au maximum pour l'habitat et les bâtiments annexes à l'habitat (pool house, piscine, cuisine d'été, garages...).

2/-Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs : l'emprise au sol et la surface de plancher seront en rapport avec les besoins ;

3/-Extensions ou bâtiments annexes aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et non liés à une exploitation agricole ou forestière) :

- L'extension est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve :
  - que le bâti existant dispose d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup>,
  - que la surface de plancher et l'emprise au sol finales n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup>.
- La surface totale des bâtiments annexes, hors bassins de piscines, est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (bâtiments annexes existants et nouveaux cumulés, le cas échéant). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Les bâtiments annexes hors piscines devront s'implanter dans un rayon maximum de 20 mètres autour de l'habitation et de 35 pour les piscines.

4/-Les changements de destination sont admis pour les parties des bâtiments identifiés présentant un intérêt patrimonial, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble patrimonial (cf. orientations d'aménagement et de programmation (OAP), prescriptions relatives au patrimoine).

5/-Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Ncf1p (Abbaye de Frigolet) : L'extension des bâtiments d'activité économiques existants (y compris les besoins en bâtiments annexes, séparés ou non) est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Secteurs Ne (Le Thord et Saint Georges) et secteur Nef1p (Conserves France) : L'extension des bâtiments d'activité économiques existants (y compris les besoins en bâtiments annexes, séparés ou non) est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les constructions à usage de logement de fonction (direction, gardiennage, surveillance des installations) sont limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et entrent dans les 30% d'extension de la surface de plancher et d'emprise au sol admise ci-dessus.
- Secteur Nmf1p (Gratte Semelle) : Les constructions et installations nécessaires à la création et à l'exploitation d'un parc photovoltaïque respecteront les densités décrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Dans le secteur Nncf1p (Mas de Rambaille) : L'extension des bâtiments existants (y compris les besoins en bâtiments annexes, séparés ou non) est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU.

6/-En outre, dans les secteurs soumis à l'aléa « feu de forêt », indicés « f1 », il sera fait application des prescriptions données au 11° des dispositions communes à toutes les zones.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Conditions générales :

a) Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou au pastoralisme : La hauteur des constructions définie ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

b) Autres types de constructions et installations admises : La hauteur des constructions fixée ci-après est mesurée en tout point des façades du bâtiment depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère. Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des bâtiments, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

#### Hauteur maximale :

1/-Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou au pastoralisme :

- Bâtiments d'exploitation agricole : la hauteur sera en rapport avec les besoins de l'exploitation ;
- Logement de fonction agricole : la hauteur sera inférieure ou égale à la hauteur du centre d'exploitation si le logement y est intégré ou n'excèdera pas 7 mètres si le logement est situé à proximité ;

2/-Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs : la hauteur sera en rapport avec les besoins ;

3/-Extensions ou les bâtiments annexes aux bâtiments existants, de destination non agricole :

- Extension : la hauteur sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante ;
- Bâtiments annexes : la hauteur n'excèdera pas 3,30 mètres (et un rez-de-chaussée).

4/-Changements de destination : la hauteur sera inférieure ou égale à la hauteur du bâti existant.

5/-Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : par principe de base, la hauteur des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur des bâtiments existants.

- Secteur Ncf1p (Abbaye de Frigolet) : culturels-touristiques-de loisirs.
- Secteur Nef1p (Conserves France) : activité économique.
- Secteur Nncf1p (Mas de Rambaille) : hôtellerie et restauration (ERP 5° catégorie)
- Secteur Nmf1p (Gratte Semelle) : par exception, la hauteur sera en rapport avec les besoins liés à la création et à l'exploitation d'un parc photovoltaïque et sous réserve d'intégration environnementale au site et ne dépassera en aucun cas 5 mètres hors tout.

#### Dépassement de la hauteur maximale :

Dans les zones concernées par le risque d'inondation du Rhône, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le PPRi en vigueur. Ce dépassement sera quantifié au regard des contraintes altimétriques de PHE (plus hautes eaux) et dans le respect des dispositions du règlement du PPRi.

### REGLES MINIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR

SANS OBJET.

### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : Les dérogations et cas particuliers sont traités au 4° et au 6° des dispositions communes à toutes les zones.

Recommandation : Définir le niveau du terrain naturel au moyen d'un plan altimétrique détaillé (à la charge du pétitionnaire).

**NB** : Dans les espaces concernés par le PPRi en zone rouge ou bleue, les remblais doivent être directement liés à des opérations autorisées par le règlement dudit PPRi ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et sont admis par ledit

règlement « à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zones de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement ».

### 8.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS

#### REGLE ZONE N OPPOSABLE

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

2-Dispositions relatives aux constructions à caractère fonctionnel pour les activités autorisées dans la zone : l'aspect extérieur doit être déterminé en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, notamment du point de vue des perceptions lointaines de la construction.

3-Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitation (nécessaires à une exploitation agricoles ou extensions d'habitations existantes) :

3a) Façades : Les diverses façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même aspect. Les bâtiments annexes et les clôtures doivent être traités en harmonie avec les autres façades.

Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent être implantés en façade principale, à moins que le traitement architectural de ces éléments ne les masque en les intégrant dans la composition d'ensemble. D'une manière générale, les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.

Tout élément d'architecture ancienne de qualité doit être conservé.

3b) Teintes : En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement proche et les teintes traditionnelles de la région.

3c) Toitures : En règle générale, la pente des toits doit être comprise entre 25% et 33% et les couvertures doivent être traitées en tuiles canal de terre cuite. Toutefois, d'autres formes de toiture (toiture terrasse ou toiture mixte) peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable (exemples : toiture terrasse plantée, photovoltaïque en toiture).

3d) Ouvertures : Les ouvertures doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes régionales. Toutefois, d'autres formes d'ouvertures peuvent être autorisées au regard de la particularité du site ou de la nature de la construction ou des principes de construction durable (exemples : toiture terrasse plantée, photovoltaïque en toiture).

4-Installations ou équipements divers :

-Dispositifs produisant de l'énergie à partir de sources renouvelables : Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et thermique (eau chaude sanitaire) sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition architecturale ou qu'elles recouvrent entièrement (pas d'incrustation) les toitures des bâtiments.

-Toutes les éoliennes individuelles (posées au sol, de toit ou de pignon) sont interdites à moins de 500 mètres d'une habitation et dans les périmètres de protection des monuments historiques (servitudes d'utilité publique AC1).

-Les équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

-Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète.

-Les blocs techniques (compteurs, etc.) doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction et dans ce cas doivent être aisément accessibles depuis les espaces communs.

5-Clôtures et voies d'accès : En zones agricoles, les clôtures sont à éviter (sauf clôtures techniques nécessaires à l'activité agricole) ou à limiter au strict nécessaire. Elles peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager adapté, à savoir la création et/ou le maintien de haies végétales libres agricoles ou paysagères aux multiples fonctions écologiques (cf. orientations d'aménagement et de programmation (OAP), parties traitant des plantations et de la palette végétale).

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures peuvent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage à claire-voie sans mur bahut.

La hauteur absolue de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures (sauf portail majestueux existant à l'entrée des Mas remarquables). Une marge de 0,50 mètres maximum est admise pour adaptation des piliers.

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

6-Mouvements de sols (déblais, remblais admis sous réserve des prescriptions du PPRi et des obligations liées à la Loi sur l'eau) : Les déblais/remblais et leur hauteur sont limitées aux travaux et constructions admis dans la zone, à la tenue des terres (soutènement) et à la création de nouveaux chemins ou voies de desserte.

Sauf si le règlement du PPRi en dispose autrement, respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas (équilibre entre les déblais et remblais) : la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. En terrain plat, on évitera tout effet de butte. Sauf en cas de prescriptions du PPRi au regard de l'altimétrie des PHE (plus hautes eaux), seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre de haut par rapport au niveau du terrain naturel, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage. En terrain en pente, la topographie sera mise en valeur, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente afin d'éviter l'édification de vastes terrasses sur remblai à l'impact visuel trop prégnant. Les murs de soutènement auront une hauteur limitée : des terrasses ou « restanques » sur plusieurs niveaux seront privilégiés en cas de forte pente (abords des massifs de la Montagnette ou des Alpilles).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Rappel : [Réf. : Art. R111-27 C. Urb.](#)

Les matériaux employés seront mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les présentes prescriptions ne sauraient faire obstacle à des projets contemporains, innovants.

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

Les clôtures forestières ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme mais devront néanmoins respecter les règles d'usage et de droit (code civil et PPRi notamment) en vigueur.

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation à un risque recensé.

Rappel, article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, (...), le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 8.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

#### REGLE ZONE N OPPOSABLE

Ne pas démolir ou dénaturer d'éléments patrimoniaux ou présentant un caractère patrimonial pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments sont listés en annexe du présent règlement.

En outre, dans le cas des changements de destination et aménagements admis au titre des présentes, toute modification du volume historique devra être justifiée et ne pas contrevenir au caractère remarquable des bâtiments qu'il convient de conserver par tous les moyens.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

SANS OBJET.

### 8.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

REGLE ZONE N OPPOSABLE
SANS OBJET.
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Règlementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La réduction des consommations d'énergie,</li> <li>▪ la diminution des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul> <p>Pour atteindre ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;</li> <li>○ Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;</li> <li>○ Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;</li> <li>○ Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;</li> <li>○ Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).</li> </ul> <p>Rappel : <a href="#">Article L111-16 C. Urb.</a> ; <a href="#">Article L111-17 C. Urb.</a> :</p> <p>Interdiction ou prescriptions limitatives possibles quant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19.</p>

### 8.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE)

REGLE ZONE N OPPOSABLE
<p><b>COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION</b></p> <p>Une part de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement.</p> <p><b>Coefficient de non imperméabilisation = <math>\frac{\text{Total des surfaces éco aménageables après pondération}}{\text{Surface de l'unité foncière}}</math></b></p> <p>Les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale de non imperméabilisation en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre, sont donnés en annexe du présent règlement.</p> <p>De plus et en outre :</p>

Les stationnements seront aménagés à l'aide de dispositifs permettant de conserver un caractère perméable du sol, sauf exigences liées à la sécurité ou à la salubrité publique (lutte contre les pollutions chroniques ou accidentelles).

#### ESPACES PAYSAGERS

La part végétale dans les espaces dits paysagers doit être prédominante par rapport à la part minérale de ces espaces. Dans le cas des extensions d'habitations existantes n'ayant plus de destination agricole, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain appartenant à l'espace fonctionnel dédié à l'habitation (et non de l'unité foncière).

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les plantations existantes (arbres de haute-tige tels que définis dans le glossaire annexé, qu'ils soient isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

### 8.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### REGLE ZONE N OPPOSABLE

Les éléments de paysage et les continuités écologiques à préserver sont identifiés et localisés pour partie dans la partie graphique du règlement (données opposables) et pour partie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP« Trame verte urbaine et rurale »).

#### PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION :

Les arbres d'alignement et les espaces paysagers identifiés doivent être préservés. Exceptionnellement, les arbres pourront être déplacés ou remplacés par des plantations de même nature (arbres de haute tige de diamètre et de hauteur significatifs à défaut de pouvoir être équivalents) et de même fonction (ombrage, coupe-vent, haies agricoles), dans le cas d'un état phytosanitaire le justifiant ou dans le cas d'impératif technique au niveau des exploitations agricoles ou forestières.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage ou coupe-vent. Une palette végétale est proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En cas de travaux ou d'installation de mobilier urbain, des dispositifs de protection des arbres durant les travaux seront mis en œuvre.

### 8.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

#### REGLE ZONE N OPPOSABLE

Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en annexes du présent PLU.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Des obligations découlent :

- Du zonage d'assainissement des eaux usées (pièce 5c1 du PLU) ;
- Du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

## 8.2.2 STATIONNEMENT

### 8.2.2.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS

REGLE ZONE N OPPOSABLE
<p>Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manœuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>Les normes imposées figurent en annexe du présent règlement. Respecter cette annexe dans le cas des extensions d'habitations existantes n'ayant plus de destination agricole et des projets en STECAL.</p>
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> en moyenne, dégagements compris.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,5 m<sup>2</sup> en moyenne, surface à laquelle il faut ajouter les dégagements pour évolution et manœuvres.</p>

### 8.2.2.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT ; LIMITES CONCERNANT CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS

REGLE ZONE N OPPOSABLE
<p>Les conditions de réalisation des aires de stationnement et les limites relatives à la réalisation des aires de stationnement figurent à l'annexe 1 du présent règlement.</p>
RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION
<p>Rappel, article L111-19 du code de l'urbanisme :</p> <p>« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »</p>

## 8.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### 8.3.1 TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES

#### REGLE ZONE N OPPOSABLE

Les tracés et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer sont définis par les emplacements réservés qui figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associée.

#### RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION

Cf. les OAP « Trame verte urbaine et rurale » ou « Transports et Déplacements ».

### 8.3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

#### REGLE ZONE N OPPOSABLE

##### DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée. Les terrains ne disposant pas d'une telle desserte doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie (et notamment de distribution d'électricité) est obligatoire pour assurer la desserte des constructions ou aménagements.

En cas d'absence ou d'insuffisance avérée de réseau public, l'alimentation en eau par forage individuel pourra être autorisée (autorisation préfectorale à titre exceptionnel) sous réserve de respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif pourra être autorisé après approbation du zonage d'assainissement des eaux usées réalisé par la Communauté d'Agglomération, dans les secteurs dont les sols auront été déterminés comme aptes à ce type d'assainissement à l'occasion de cette approbation (sous réserve de conformité du projet vérifiée par le SPANC et sous réserve de respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental).

Les établissements recevant du public et les habitations collectives (comptant plus de deux logements) doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. Dérogent seuls à cette obligation des cas exceptionnels tels que les exploitations agricoles ou les activités existantes (STECAL), sous réserve d'obtenir une autorisation préalable.

Les dessertes assurent le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants.

Les dessertes permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile en tant que de besoin.



**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

**8.3.3 CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**REGLE ZONE N OPPOSABLE**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente. Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

Rappel : [Réf. : Art. R111-1 CCH.](#)

Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).

**8.3.4 EMBLEMES RESERVES**

**REGLE ZONE N OPPOSABLE**

Les emplacements réservés figurent dans la partie graphique du règlement et la liste associées.

**RAPPEL / RECOMMANDATION / ILLUSTRATION**

SANS OBJET.



# Annexes

# 1 STATIONNEMENT DES VEHICULES - OBLIGATIONS

## 1.1 PRESCRIPTIONS POUR LES VEHICULES

### 1.1.1 Recul du portail

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en retrait du reste de la clôture avec un recul de 5 m minimum par rapport la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

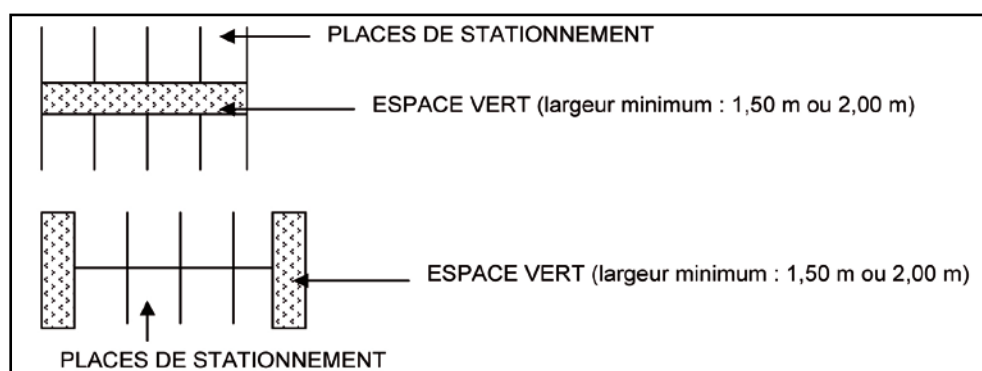
### 1.1.2 Les normes exigées pour les véhicules motorisés

- Habitation : Deux places de stationnement ou de garage par logement, plus une place par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé par tranche de 3 logements.
- Logements locatifs sociaux (Article R111-25 C. Urb.) : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.  
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1 place pour 5 personnes accueillies ;
- Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place de stationnement pour les 100 premiers mètres carrés de surface de vente ; au-delà, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON commencée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 1.1.3 Plantations

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements et des plates-bandes (plantes herbacées ou arbustives).



*Croquis de principe non opposable*



#### 1.1.4 Rappels

- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.
- L'installation de bornes de charge est obligatoire conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.
- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Toutefois (Art. L151-33 C. Urb.), lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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.  
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction (Art. L151-34 et L151-35 C. Urb.) :
  - 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- Le règlement ne peut exiger (Art. L151-34 et L151-35 C. Urb.), nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (constructions citées ci-dessus), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.  
Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.  
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.  
Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premiers et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.
- Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.  
Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte (Art. R151-46 C. Urb.).

## 1.2 REGLEMENTATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET POUR LES BATIMENTS DE BUREAUX EXISTANTS

SOURCE : <http://www.territoires.gouv.fr/velos-stationnement-securise-dans-les-batiments>

### 1.2.1 Dispositif applicable aux constructions neuves

SOURCE : <http://www.territoires.gouv.fr/velos-stationnement-securise-dans-les-batiments> - 3 septembre 2013 | Mis à jour le 26 janvier 2016

#### 1.2.1.1 Constructions neuves de bâtiments d'habitation

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Caractéristiques minimales de l'espace de stationnement vélo :

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit :

- être couvert et éclairé ;
- comporter un système de fermeture sécurisé ;
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- posséder une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### 1.2.1.2 Constructions neuves de bâtiments de bureaux

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Caractéristiques minimales de l'espace de stationnement vélo :

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit :

- être couvert et éclairé ;
- comporter un système de fermeture sécurisé ;
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### 1.2.2 Dispositif applicable aux bâtiments de bureaux existants

SOURCE : <http://www.territoires.gouv.fr/velos-stationnement-securise-dans-les-batiments> - 3 septembre 2013 | Mis à jour le 5 mars 2014

Les bâtiments à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments visés sont ceux répondant aux caractéristiques suivantes :

- parc bâti clos et couvert ;
- accès du parc réservé aux salariés ;
- propriétaire unique et occupant unique de l'ensemble constitué des locaux et du parc de stationnement ;

- parcs dont la capacité de stationnement est supérieure à 20 places.

Caractéristiques minimales de l'espace de stationnement vélo :

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit :

- comporter un système de fermeture sécurisé ;
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- posséder une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment.

### 1.2.3 Normes pour le stationnement des Vélos à respecter dans les bâtiments cités

- Bureaux : à partir de 100 m<sup>2</sup> de SHON, ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON
- Commerces : de 100 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON moins surface des réserves
- Artisans et autres activités : de 100 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de SHON, ratio de 2 places vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON
- Hébergement hôtelier : à partir de 100 m<sup>2</sup> de SHON, ratio de 1 place vélo pour 4 chambres
- Industries : de 100 m<sup>2</sup> à 5000 m<sup>2</sup> de SHON, ratio de 2 places vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON
- Habitat : Surface de stationnement mini de 1,5 m<sup>2</sup> par logement

## 1.3 RAPPEL DE LA REGLEMENTATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS ET DE DISPOSITIFS DE RECHARGE POUR VEHICULE ELECTRIQUE OU HYBRIDE RECHARGEABLE

**Article L111-5-2 CCH** (CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 41

I.-Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
  - 2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- Le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II.-Toute personne qui construit :

- 1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
  - 2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,
- Le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

III.-Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité.



Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments. Il fixe également les caractéristiques minimales des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

*NOTA : Loi n° 2015-992 du 17 août 2015, art. 41 VII :*

*A.-Pour les bâtiments industriels mentionnés au 2° du I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du III du présent article, le même I s'applique aux bâtiments pour lesquels la demande de permis de construire est déposée après le 1er janvier 2017.*

*B.-Le II du même article L. 111-5-2, dans sa rédaction résultant du III du présent article, s'applique aux bâtiments pour lesquels la demande de permis de construire est déposée après le 1er janvier 2017.*

*C.-L'obligation mentionnée au III dudit article L. 111-5-2, dans sa rédaction résultant du III du présent article, s'applique :*

*1° Aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement destinées à la clientèle pour lesquels la demande de permis de construire est déposée après le 1er janvier 2017 ;*

*2° Aux ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles non couvertes ou d'accès non sécurisé, aux bâtiments à usage industriel équipés de places de stationnement destinées aux salariés, aux bâtiments à usage tertiaire ne constituant pas principalement un lieu de travail équipés de places de stationnement destinées aux salariés et aux bâtiments accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public pour lesquels la demande de permis de construire est déposée après le 1er janvier 2017.*

#### **Article L111-5-3 CCH**

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 57

Des équipements permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installés dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constituant principalement un lieu de travail, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux salariés, avant le 1er janvier 2015.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation selon la catégorie de bâtiments et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment.

#### **Article L111-5-4 CCH**

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 41

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et dote le parc de stationnement d'infrastructures permettant le stationnement des vélos. L'obligation de doter le parc de stationnement d'infrastructures permettant le stationnement des vélos peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article, notamment en fonction de la nature, de la catégorie et de la taille des bâtiments et des parcs de stationnement concernés, du type



de travaux entrepris, ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments. Il fixe également le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment.

*NOTA : Loi n° 2015-992 du 18 août 2015 art. 41 D : L'article L. 111-5-4 du même code, dans sa rédaction résultant du IV du présent article, s'applique aux ensembles d'habitations et bâtiments pour lesquels la demande de permis de construire est déposée après le 1er janvier 2017.*

## 2 IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DES ECARTS : PROTECTION / CHANGEMENT DE DESTINATION

### 2.1 LISTE 1 : PROTECTION (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

→ Les éléments dont la liste suite sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :  
 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles**, espaces publics, monuments, sites et secteurs **à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre **culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

DENOMINATION OU NATURE	PROTECTION MH	DESCRIPTION SOMMAIRE	DATE ACTE INSTITUTIF PROTECTION MH
Site archéologique SAINT GABRIEL	MI	Parcelles N°30 P, 41, 43, section E dite de St Gabriel, 1 <sup>ère</sup> feuille du cadastre, renfermant des vestiges archéologiques	15/09/1955
Abbaye SAINT-HONORAT (ancienne)	MI	Vestiges de l'ancienne Abbaye St Honorat : restes du cloître, portail sur la rue galerie reliant le portail au cloître	19/04/1961
Hôtel de PREGNE (ancien)	MI	Palais de Justice : porte monumentale, vantaux compris.	28/12/1926
Pont ancien SAINT GABRIEL	MI	Pont ancien, en avant de la chapelle St Gabriel près du croisement du C.C. N°42 et du C.C. N°36	07/04/1939
Maison du XVII	MI	Place Ste Marthe et 6 rue du Collège, Maison du XVII <sup>e</sup> Siècle	06/11/1942
Chapelle Notre-Dame-de-l'Assomption - LANSAC	MI	Chapelle de Lansac	18/10/1971
Hôpital SAINT-NICOLAS		Hôpital St Nicolas : - le portail d'entrée avec ses vantaux, ainsi que le mur qu'il franchit portant des inscriptions lapidaires situées à droite du portail et après le retour d'angle : -les trois salles voûtées de l'apothicairerie avec la porte d'entrée en marqueterie et le vestibule qui les précèdent -les anciennes cuisines voûtées -l'escalier à double révolution avec sa grille et sa rampe en fer forgé -la chapelle Notre Dame de Bonne Aventure figurant au cadastre section K sous le n°1158 d'une contenance de 59a 38ca	05/12/1984
	MI	Parties suivantes de l'Hôpital St Nicolas : les façades et les toitures : -du pavillon du XVII <sup>e</sup> siècle -du bâtiment renfermant les anciennes cuisines -du pavillon de l'escalier figurant au cadastre, section K, sous le	05/12/1984

		N°1158 d'une contenance de 59a 38 Ca	
Hôtel de RAOULX	MI	Hôtel de Raoulx dit aussi Hôtel de Liman. Seillons ou de Barberin - 55 rue Monge, rue Lucipia et Bd Itam en totalité. Situé sur la parcelle N° 648, section K2 du cadastre et d'une contenance de 4a 15ca	24/10/1989
Hôtel de MAULEON	MI	Hôtel de Mauléon dit aussi Hôtel Charles de Raoulx, en totalité, y compris les escaliers et décors intérieurs, cheminées, plafonds peints, ainsi que ses dépendances situé 18 rue Jean Jaurès - 13 Bis, rue Arc Mauléon et rue de la Raison, figurant au cadastre section K, parcelles n°746 et 747 d'une contenance respective de la 20 ca et 8a 05ca	09/02/1995
Hôtel de Ville	MI	Hôtel de Ville, sauf parties classées figurant au cadastre section K, sous le N°116	02/11/1926
		Hôtel de ville : les façades et les toitures, ainsi que l'escalier avec sa rampe à balustres figurant au cadastre section K sous le n°116	15/06/1976
Théâtre municipal	MI	Théâtre municipal et les restes de l'ancienne église des Dominicains figurant au cadastre section K, sous le N°985	11/03/1980
Demeure dite villa TARTARIN	MI	Immeuble dit Villa de Tartarin, avec jardin, mur de clôture et moulin à huile situé 2 Faubourg Voltaire et chemin du Petit St Georges figurant au cadastre section K sous les N° 1860 et 1861	09/12/1987
Casernes KILMAINE	MI	Ensemble des casernes Kilmaine dénommées aussi le quartier Kilmaine ou les casernes, Bd Jules Ferry. : -les façades et les toitures de l'ensemble des bâtiments -les murs de clôture, les cours et les espaces libres et plantés -la totalité des intérieurs	28/11/2002
Collégiale SAINTE-MARTHE (ancienne)	MC	Eglise Ste Marthe	01/01/1840
Chapelle et Tour SAINT GABRIEL	MC	Chapelle et Tour St Gabriel	01/01/1840
Château du ROI RENE (ancien)	MC	Château du Roi René	01/01/1840
Porte de la CONDAMINE	MC	Porte de la Condamine	29/07/1961
Hôtel de LAUDUN	MC	Maison Renaissance, ou Hôtel de Sambucy, ou Laudun : classement par arrêté du 4 juin 1943	04/06/1943
Chapelle SAINT-VICTOR (ancienne)	MC	Ancienne Chapelle St Victor, au Mas de Barrême, route de Boulbon	02/07/1973
Presbytère	MC	En totalité, l'église St Jacques et les bâtiments du presbytère, y compris la cour et ses murs de clôture situés sur les parcelles N°435 d'une contenance de 3a 43ca et N°440 d'une contenance de 9a 48ca figurant au cadastre section K	18/07/1994
Hôtel de RAOULX-LAUDUN	MI	Les parties suivantes de l'hôtel de Raoulx-Laudun : -façades et toitures de l'immeuble,	23/12/1999

		-le hall d'entrée, -l'escalier avec sa cage et sa rampe en fer forgé, -la pièce d'apparat au premier étage avec sa cheminée et son décor peint (cadastre K 3134) : inscription par arrêté du 23 décembre 1999	
Porte St Jean	MI	Porte St Jean	18/03/1930

MC : Classement - MI : Inscription

→ Prescriptions de nature à assurer leur préservation :

Les monuments historiques sont protégés au titre de leur classement ou de leur inscription, au regard des dispositions du code du patrimoine.

## 2.2 LISTE 2 : PROTECTION ET CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLES L151-11 ET L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

→ Les éléments dont la liste fait suite sont identifiés à deux titres :

1. Au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13 [NDLR : STECAL], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

2. Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles**, espaces publics, monuments, sites et secteurs **à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre **culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

DENOMINATION OU NATURE	PROTECTION MH LE CAS ECHEANT	DATE ACTE INSTITUTIF PROTECTION MH LE CAS ECHEANT
Abbaye SAINT MICHEL DE FRIGOLET	MC : Cloître du 12e siècle ; crête en pierre et clocher de la chapelle annexée au cloître ; chapelle Notre-Dame du Bon Remède située dans l'église avec ses boiseries et son retable	25/11/1921
	MI : Parties suivantes de l'Abbaye St Michel de Frigolet : -les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments formant l'abbaye -les murs de clôture -les tourelles -la citerne -la chapelle Saint Michel en totalité -les salles situées autour du cloître, salle capitulaire, parloir, réfectoire, sacristie -l'église abbatiale en totalité. Figurant au cadastre section B parcelles n°768, 769, 770, 780, 781, 782, 783, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792.	13/03/1995
	MC - Est classée, en totalité, l'église abbatiale de Saint-Michel de Frigolet,	05/06/2015

	incluant les parties attenantes dont la sacristie, le faux déambulatoire, la chapelle d'axe et ses dépendances, les circulations et les cellules, ainsi que le décor porté et les aménagements réalisés en même temps que l'édifice, notamment la chaire, le ciborium et tous les autels.	
Mas de la Chapelle - Chapelle SAINTE ELISABETH	MI - La Chapelle oratoire du « Mas de la Chapelle ».	09/09/1975
Château Gobelet	MI - Château Gobelet sur la route d'Arles, portail	21/03/1941
	MI - Inscription des parties suivantes du château de Gobelet : -les façades et les toitures du château, -le portail d'entrée sur la cour d'honneur, -le sol de l'ancien jardin d'agrément et de la cour d'honneur, compris le mur d clôtüre et la tourelle, -les deux escaliers suspendus l'un de la fin du 16ème siècle, l'autre de la fin du 18ème siècle, situés à l'intérieur du château.	08/11/2012
Mas de PANISSE	MI - Sont inscrites au titre des monuments historiques les parties suivantes du mas de Panisse, situé route d'Arles à TARASCON (Bouches-du-Rhône), sur la parcelle n° 22, d'une contenance de 11 033 m2, figurant au cadastre section ZN. En totalité: -le jardin clos comprenant le portail piéton, les murs de clôture, les échauguettes, le sol, à l'exception de la maison construite dans l'angle nord-ouest du jardin clos, -le colombier-tour et sa tourelle d'escalier hors-œuvre en encorbellement, -la citerne et l'appentis attendant en pierre de taille, Les façades et des toitures: -du corps de logis au nord de la cour, à l'exception de l'ancienne grange et de l'adjonction du 20ème siècle appuyée au nord de ce corps de logis, -de la tour d'escalier, -du corps d'entrée, -du pavillon du 17ème siècle au nord du corps de logis	05/06/2014
Château de LA MOTTE	-	-
Ancien couvent de LA MOTTE	-	-
Mas des MOTTETS	-	-
Mas de l'ILON	-	-
Mas de BRUNEL	-	-
Domaine de JALNA	-	-
Mas d'ANEZ	-	-
Mas d'AUYE - Mas en ruine (parcelle YP19)	-	-
Mas du CANNIER	-	-



Mas MOURRET	-	-
Grand Mas de LANSAC	-	-
Mas-domaine SAINT ROCH	-	-
Mas de PAYAN	-	-
Mas de LAUDUN	-	-
Mas des ABEILLES	-	-
Mas de RAMBAILLE	-	-
Mas de SOUMMABRE	-	-
Mas des PRECHEURS	-	-
Mas du GRAND FRIGOLET	-	-
Mas du PETIT FRIGOLET	-	-
Mas des TOURS	-	-
Mas de la BAUME	-	-
Mas JULIAN	-	-
Mas du PETIT MONT BLANC	-	-
Mas d'ARVIEUX	-	-
Mas de la SŒUR PEYRONNE	-	-
Mas du GRAND CASTELET	-	-
Mas de MONGE	-	-
Mas CORNILLE ou MAULEON	-	-


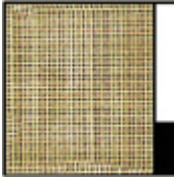
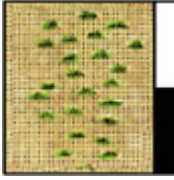


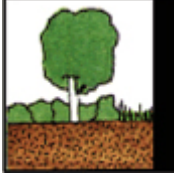

MC : Classement - MI : Inscription



➔ Prescriptions de nature à assurer leur préservation :

Certains des monuments historiques sont protégés au titre de leur classement ou de leur inscription, au regard des dispositions du code du patrimoine.

Se référer aux prescriptions contenues dans les OAP du PLU (orientations d'aménagement et de programmation) sous le titre « PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE DES LISTES 1 ET 2 ANNEXEES AU REGLEMENT ».

### 3 COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION : VALEUR ECOLOGIQUE DES TYPES DE SURFACES

TYPE de surface	Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de	Description des TYPES de surface
	<p>Surfaces imperméables</p> <p><b>0,0</b></p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>
	<p>Surfaces semi-perméables</p> <p><b>0,3</b></p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p>
	<p>Surfaces semi-ouvertes</p> <p><b>0,5</b></p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>
	<p>Espaces verts sur dalle ép. ≤ 80 cm</p> <p><b>0,5</b></p>	<p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p>
	<p>Espaces verts sur dalle ép. &gt; 80 cm</p> <p><b>0,7</b></p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>
	<p>Espaces verts en pleine terre</p> <p><b>1,0</b></p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>
	<p>Toiture classique avec infiltration d'eau de pluie, par m<sup>2</sup> de surface de toit</p> <p><b>0,2</b></p>	<p>Récupération et infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée</p>

	<p>Mur végétalisé : verdissage vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m</p> <p><b>0,5</b></p>	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m de hauteur</p>
	<p>Toiture végétalisée</p> <p><b>0,7</b></p>	<p>Végétalisation des toits de manière extensive ou intensive</p>

## 4 ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE



**Direction régionale  
Des affaires culturelles**

**Arrêté n° 13108-2003**

**Objet :** Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme  
Commune de TARASCON (Bouches-du-Rhône)

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet des Bouches-du-Rhône

**Vu** la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi 2003-707 du 01 août 2003, notamment son article 3 ;

**Vu** le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment son article 1er ;

**Considérant** les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune de Tarascon, mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection-inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ; que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones ; que leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers soient transmis au préfet de région ;

**Sur** proposition du Directeur Régional des Affaires Culturelles ;

1/2

## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup>

Sur la commune de Tarascon, sont déterminées deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit le 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 2002-89 susvisé ; cf. pièce annexe n° 13108-11, échelle 1/45 000.

La zone n° 1 (Centre ville, sections K1 total, K2 total, K3 total, K4 total, K6 partiel, K7 total) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/45 000 (13108-11)  
Extrait de plan cadastral (13108-C2)

La zone n° 2 (Lansac, Saint-Gabriel, Mas de Mourgues, sections E2 partiel, G1 total, G2 total, H3 total, ZM partiel, ZN partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/45 000 (13108-11)  
Extrait de plan cadastral (13108-C3)  
Extrait de plan cadastral (détail) (13108-C4)

### Article 2

Dans les zones n° 1 et n° 2 délimitées à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2 et suivant, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – 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 décret n° 2002-89 susvisé.

### Article 3

Le présent arrêté et ses annexes seront publiés au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône et transmis par le Préfet du département des Bouches-du-Rhône au maire de Tarascon qui procédera à leur affichage pendant un mois en mairie à compter de leur réception.

### Article 4

L'arrêté et ses annexes seront tenus à disposition du public à la mairie de Tarascon et à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, direction des collectivités locales et du cadre de vie – bureau de l'urbanisme.

### Article 5

Le Directeur régional des affaires culturelles, le secrétaire général de la préfecture du département des Bouches-du-Rhône ainsi que le maire de la commune de Tarascon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le **29 DEC. 2003**

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfecture des Bouches-du-Rhône  
Pour le Préfet  
Le Directeur Régional  
des Affaires Culturelles,

*Jérôme BOUËT*

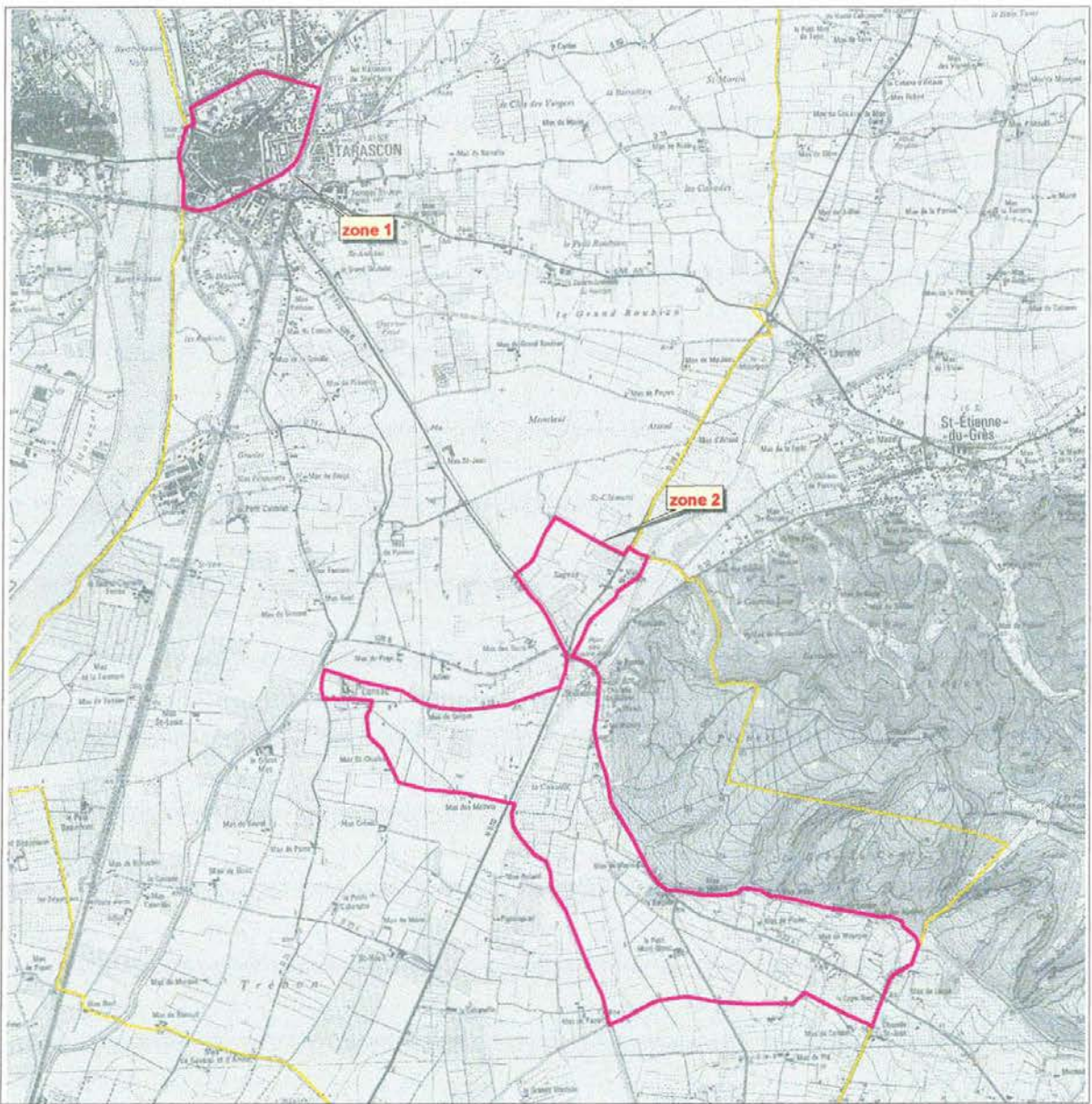
2/2

  
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR  
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Bouches-du-Rhône, Tarascon : vue générale  
Arrêté n°13108-2003 pièce annexe n°13108-I1

  
Ministère  
Culture  
Communication



 emprise des zones de saisine

Echelle 1/45 000 ©SCAN25 IGN

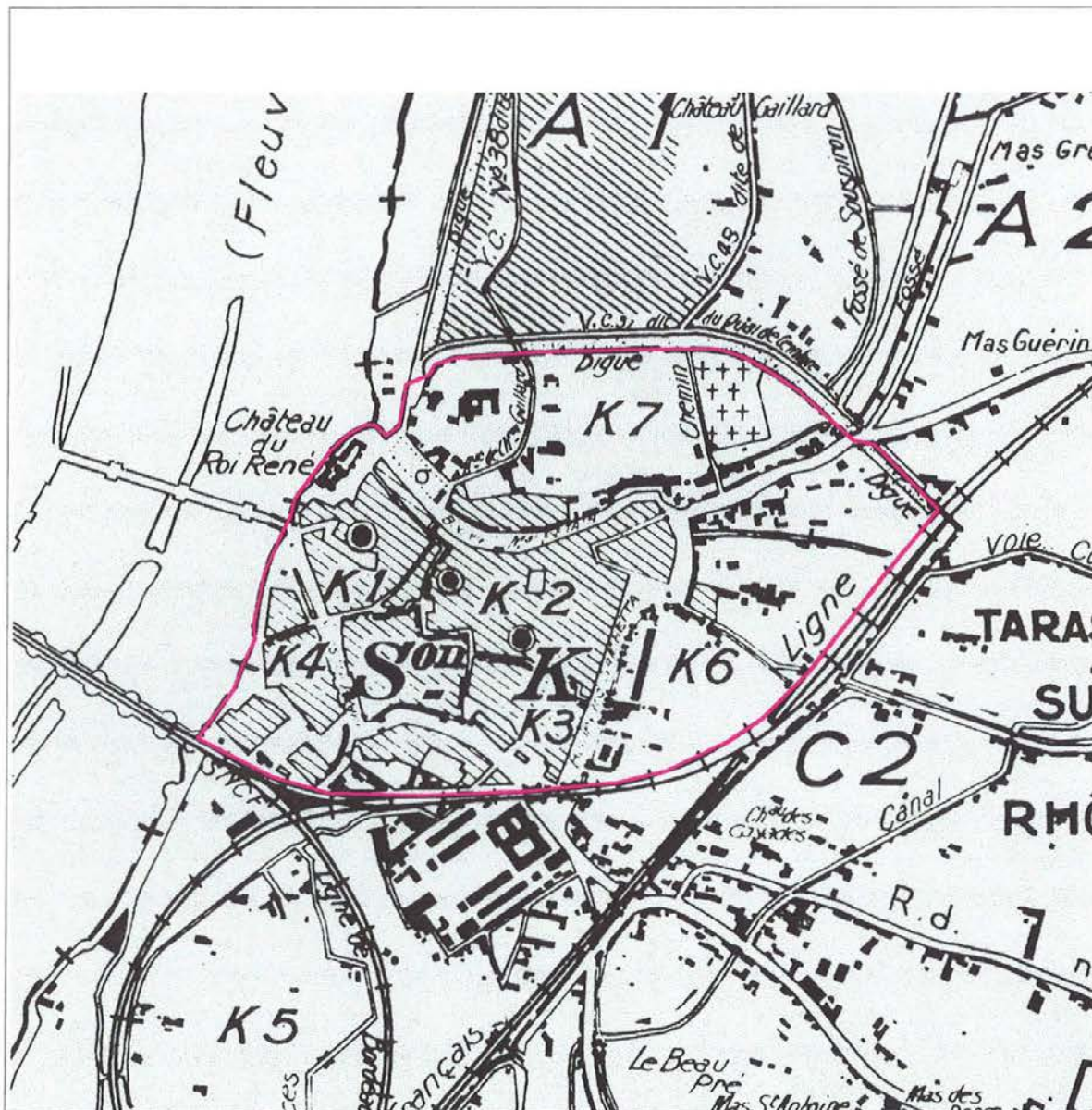


DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Bouches-du-Rhône, Tarascon : extrait cadastral, zone1 (Centre ville), sections K1 total, K2 total, K3 total, K4 total, K6 partiel, K7 total

Arrêté n°13108-2003 pièce annexe n°13108-C2



emprise de la zone de saisine



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

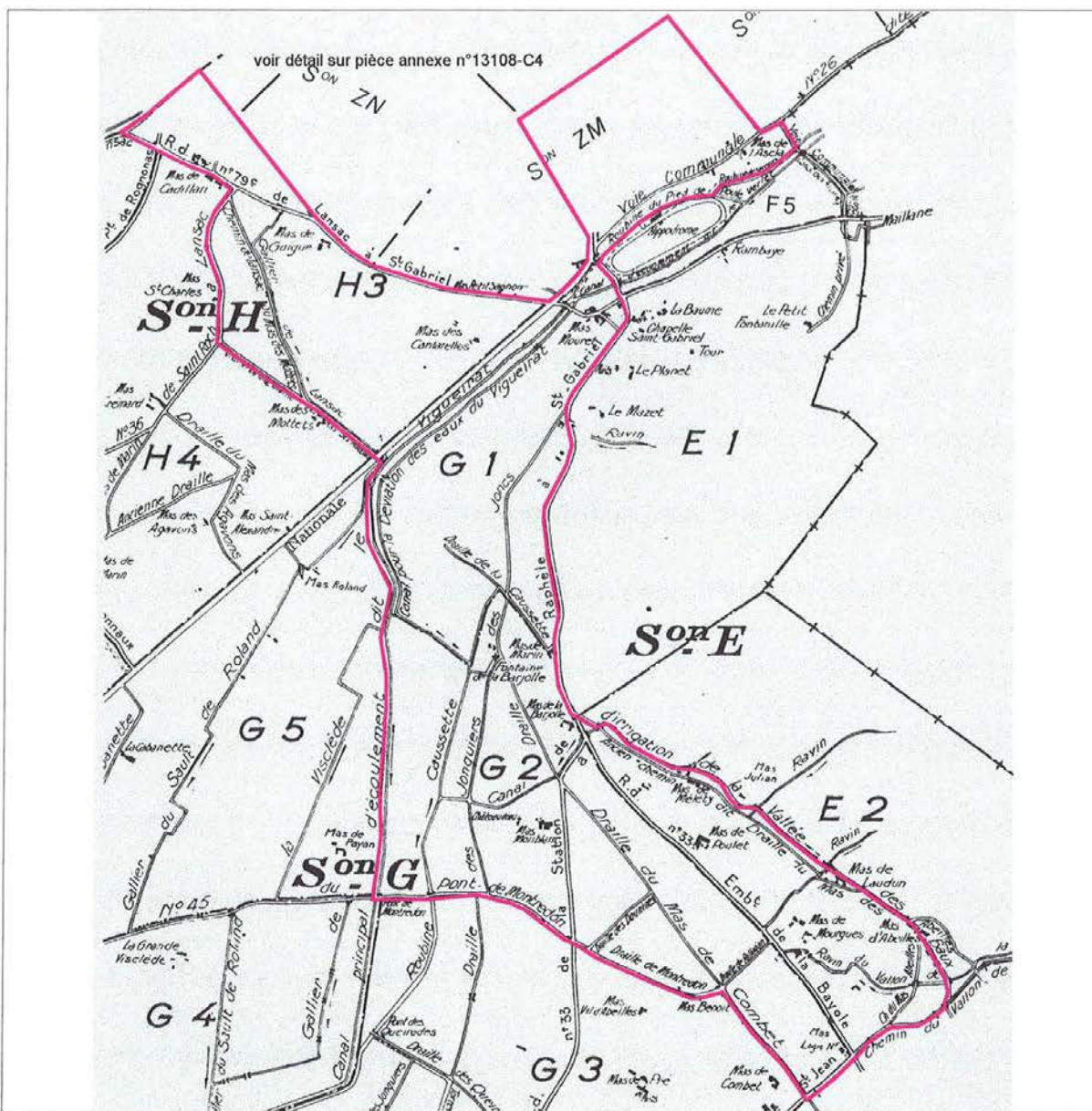


DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Bouches-du-Rhône, Tarascon : extrait cadastral, zone 2 (Lansac, Saint-Gabriel, Mas de Mourgues)  
sections E2 partiel, G1 total, G2 total, H3 total, ZM partiel, ZN partiel

Arrêté n°13108-2003 pièce annexe n°13108-C3

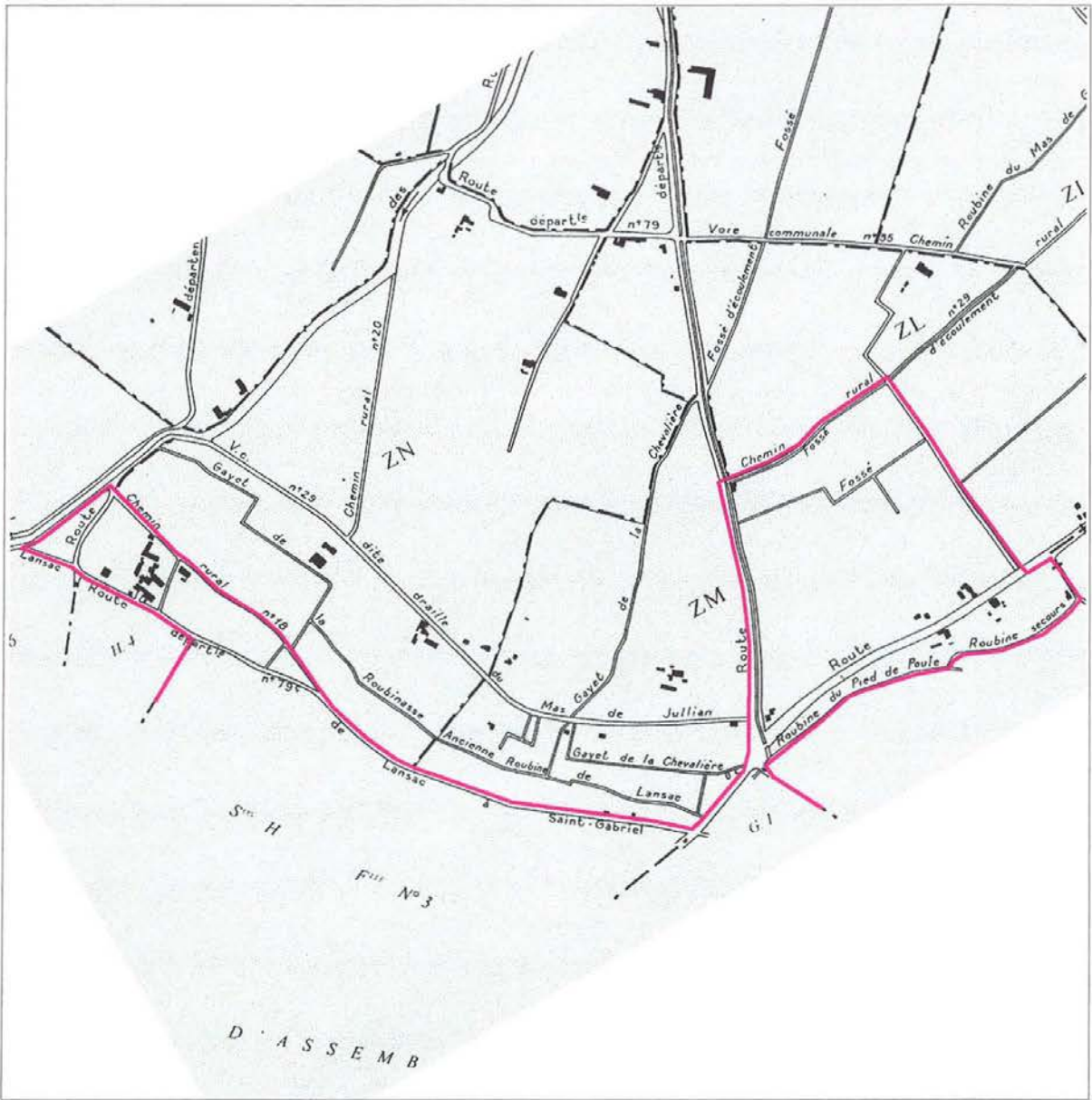


emprise de la zone de saisine

  
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR  
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

  
Bouches-du-Rhône, Tarascon : extrait cadastral, zone2 (Lansac, Saint-Gabriel, Mas de Mourgues)  
détail sur les sections ZM et ZN

  
Arrêté n°13108-2003 pièce annexe n°13108-C4



 emprise de la zone de saisine

## 5 GLOSSAIRE / DEFINITIONS OU RAPPELS

ORDRE	SIGLE, ACRONYME OU TERME SPECIALISE	SIGNIFICATION OU DEFINITION
<b>A</b>	ADAPTATION MINEURE	<p>Le 1° de l'article L152-3 du code de l'urbanisme dispose que : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».</p> <p>Les motifs mêmes des adaptations mineures sont donc strictement limités par la loi. Deux conditions doivent être simultanément remplies : Il faut d'abord que l'adaptation soit mineure, c'est-à-dire de faible importance et, d'autre part que « l'adaptation » soit rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.</p> <p>Concernant les règles quantifiables du règlement, des dépassements de l'ordre de 10 à 15% semblent pouvoir être admis, sans toutefois qu'il soit possible de généraliser (source : GRIDAUH, écriture du PLU, 22/08/12, citant P. Hocreître).</p> <p><u>Exemple</u> : Arrêté accordant un permis de construire autorisant un coefficient d'emprise au sol de 52,8 %, excédant le coefficient de 50 % fixé par le plan d'occupation des sols. Cette différence autorisée pour tenir compte de l'existence d'irrégularités de périmètre dans cette partie du terrain et de la nécessité de préserver le caractère "en bande" des constructions de ce secteur, constitue une adaptation mineure rendue nécessaire par le caractère des constructions avoisinantes (source : Conseil d'Etat, 2 / 6 SSR, du 30 juillet 1997, 125598, mentionné aux tables du recueil Lebon).</p> <p><u>Contrexemple</u> : Un dépassement de 0,50 mètre d'une construction, justifié par des contraintes techniques (prise en compte du risque hydraulique) ne constitue pas une adaptation mineure de l'ouvrage.</p> <p>Au cas particulier, la hauteur supérieure du projet peut effectivement être considérée comme étant de faible importance mais elle est rendue nécessaire pour des contraintes hydrauliques et non par la nature du sol, ou la configuration de la parcelle ou enfin en raison du caractère des constructions avoisinantes (source : <a href="http://www.maires81.asso.fr">www.maires81.asso.fr</a>).</p>
	AEP	Adduction en Eau Potable.
	Alignement	L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu, matérialisé sur le document graphique.
	Aménagement dans le volume existant	Aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher (SP) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.
	ANC	Assainissement non collectif. Consiste à traiter des eaux usées domestiques sans utiliser le biais des égouts collectifs. Les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau de collecte doivent être équipées d'une installation autonome conforme aux nouvelles normes épuratoires fixées par la LEMA (Loi sur l'eau et les milieux aquatiques) de 2006. L'entretien et la vidange d'une installation d'assainissement non collectif sont au frais du propriétaire.

	Arbre de haute tige ou arbre tige	Grand végétal ligneux, et, dans le langage spécial de la botanique, végétal dont le tronc ligneux à maturité s'élève à plus de 4 mètres et mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.
<b>B</b>	Bâti dur et bâti léger	D'après l'IGN : -Bâtiment en dur : attaché au sol par des fondations et fermé sur les 4 côtés ou bâtiment industriel. -Construction légère : structure légère non attachée au sol par l'intermédiaire de fondations ou bâtiment quelconque ouvert sur au moins un côté.
	Bâtiment principal	Bâtiment ayant la fonction principale ou bâtiment le plus important <u>dans un ensemble de constructions ayant la même destination</u> (exemple : habitat, exploitation agricole, etc. selon les destinations et sous destinations reconnues par le code de l'urbanisme et admises dans la zone).
	Bâtiment annexe (ou accessoire ou secondaire)	Bâtiment ayant une fonction secondaire ou bâtiment moins important <u>dans un ensemble de constructions ayant la même destination</u> (exemple : habitat, exploitation agricole, etc. selon les destinations et sous destinations reconnues par le code de l'urbanisme et admises dans la zone), séparé du bâtiment principal. Exemples : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux techniques, atelier, locaux à ordures ménagères, cave,</li> <li>▪ Locaux à vélos, à poussettes, garages, abris pour véhicules,</li> <li>▪ Abri de jardin, abri à bois, serre d'agrément, pool-house, piscine,</li> <li>▪ Gîte, poulailler, pigeonnier, chai, grange, étable...</li> </ul> <p>Un bâtiment accessoire ou bâtiment annexe ne doit pas être en continuité et en communication avec la construction principale : CAA Marseille, 28 sept. 2000, M. et Mme Schmidt, requête n° 98MA00439.</p> <p>S'il est en continuité et en communication avec la construction principale, c'est un local annexe (et non un bâtiment annexe).</p>
<b>C</b>	Captage d'eau (protection)	Les périmètres de protection de captage sont définis dans le code de la santé publique (article L1321-2). Ils ont été rendus obligatoires pour tous les ouvrages de prélèvement d'eau d'alimentation depuis la loi sur l'eau du 03 janvier 1992. Cette protection comporte trois niveaux établis à partir d'études réalisées par des hydrogéologues agréés en matière d'hygiène publique : <ul style="list-style-type: none"> <li>• le périmètre de protection immédiate : site de captage clôturé (sauf dérogation).</li> <li>• le périmètre de protection rapprochée : secteur plus vaste.</li> <li>• le périmètre de protection éloignée : zone d'alimentation du point de captage ou ensemble du bassin versant.</li> </ul>
	Construction principale	Voir Bâtiment principal.
	Construction annexe (ou accessoire ou secondaire)	Voir Bâtiment annexe.
	Continuités écologiques	Comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L371-1 et R371-19 du code de l'environnement) constituant la Trame verte et bleue.
	Corridors écologiques	Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.



		Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L211-14 du code de l'environnement (article L371-1 II et R371-19 III du code de l'environnement).
	Cours d'eau et zones humides	Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.
<b>D</b>	Densité de construction	Article R111-21 du code de l'urbanisme. La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.
	Dépendance	Voir Construction annexe.
	Déplacements (modes de) doux ou actifs	Modes de déplacement dans la rue, sur route ou voie vert sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers...
	Destinations et sous-destinations	<u>Article R151-27 du code de l'urbanisme.</u> « Les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. » <u>Article R151-28 du code de l'urbanisme.</u> « Les destinations de constructions prévues à l'article R151-27 comprennent les sous-destinations suivantes : 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ; 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ; 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; 4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. <u>Article R151-29 du code de l'urbanisme.</u> « Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »
<b>E</b>	Emprise au sol	Au sens du Livre IV, Titre II, Chapitre 1er du code de l'urbanisme : L'emprise au sol est la

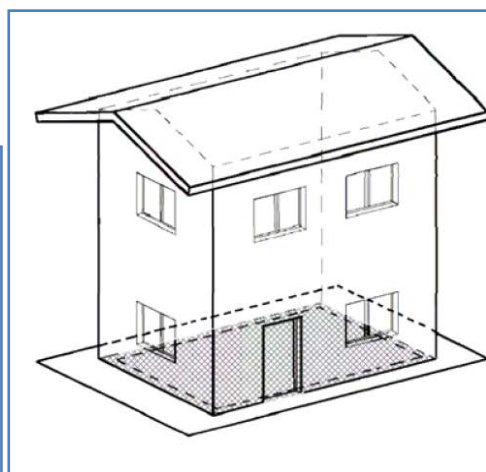
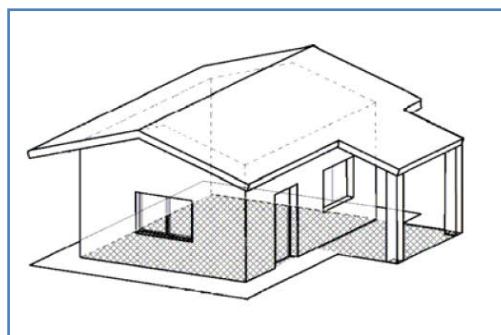
projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1).


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

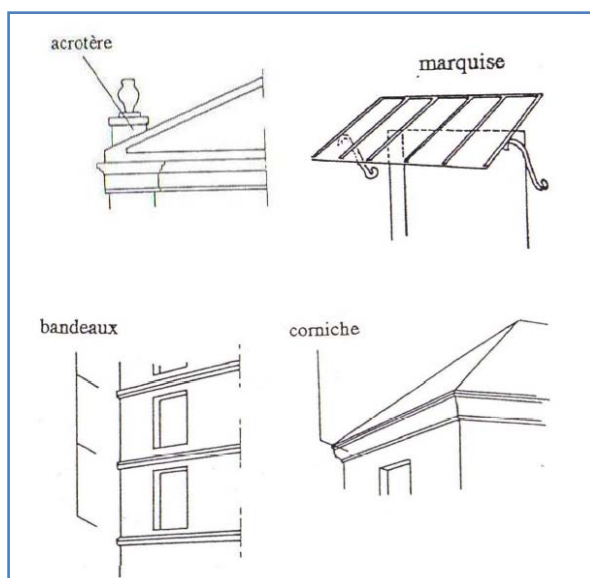
Les débords et les surplombs sont pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Au titre du présent règlement du PLU, l'emprise au sol est constituée de l'addition des emprises au sol telles que définies ci-dessus de toutes les constructions figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes), à l'exclusion des ouvrages ou installations suivants : terrasses non couvertes de plus de 0,60 mètre de haut par rapport au sol, piscines couvertes ou non couvertes.

Cf. circulaire du 03/02/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (NOR : DEVL1202266C), dont les croquis ci-dessous sont extraits.



 : emprise au sol



Éléments de modénature (illustrations)

!	Installations classées	Installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée,
---	------------------------	--



	pour la protection l'environnement (ICPE)	qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976. Classification : -ICPE soumises à déclaration. -ICPE soumises à déclaration avec contrôle périodique. -ICPE soumises à enregistrement. -ICPE soumises à autorisation. -ICPE soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique.
<u>J</u>	Jardin partagé	-Jardin communautaire rural ou urbain géré en commun par un groupe d'habitants. -Jardin créé ou animé collectivement, ayant pour objet de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et étant accessibles au public.
<u>O</u>	OAP	Orientations d'aménagement et de programmation.
<u>P</u>	PADD	Projet d'aménagement et de développement durables.
	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration (logements locatifs sociaux financés au moyen d'un tel prêt).
	PLH	Programma local de l'habitat.
	PLS	Prêt locatif social (logements locatifs sociaux financés au moyen d'un tel prêt).
	PLU	Plan Local d'Urbanisme.
	PLUS	Prêt locatif à usage social (logements locatifs sociaux financés au moyen d'un tel prêt).
	PPRI	Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est un document élaboré par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions. Il s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique.
<u>R</u>	Réservoirs de biodiversité	Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L371-1 II et R371-19 II du code de l'environnement).
<u>S</u>	SCOT	Schéma de cohérence territoriale.
	SPANC	Service public de l'assainissement non collectif. Compétence exercée par la Communauté d'Agglomération ACCM (Arles, Crau, Camargue, Montagnette).
	Surface de plancher (SP)	Au sens du Livre I, Titre I, Chapitre I, Section 2 du code de l'urbanisme : Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (Article L111-14). Article R111-22 du code de l'urbanisme. « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et

fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

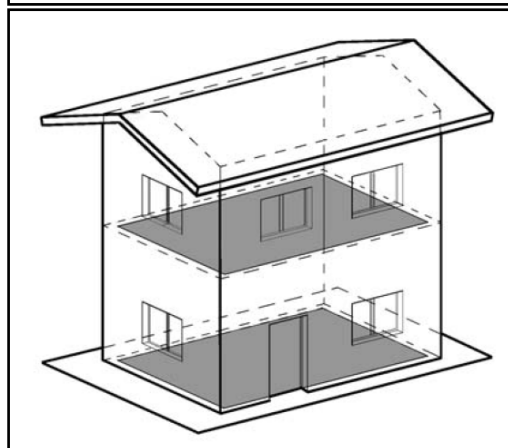
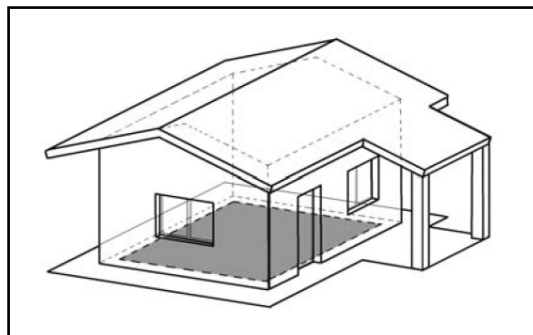
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

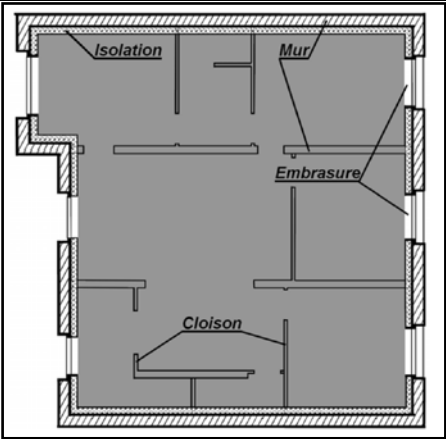
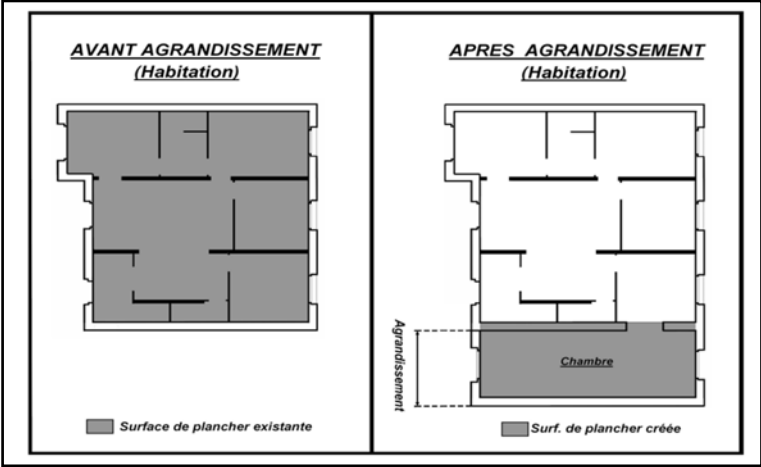
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° 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 ;

8° 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. »

Cf. circulaire du 03/02/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (NOR : DEVL1202266C), dont les croquis ci-dessous sont extraits.



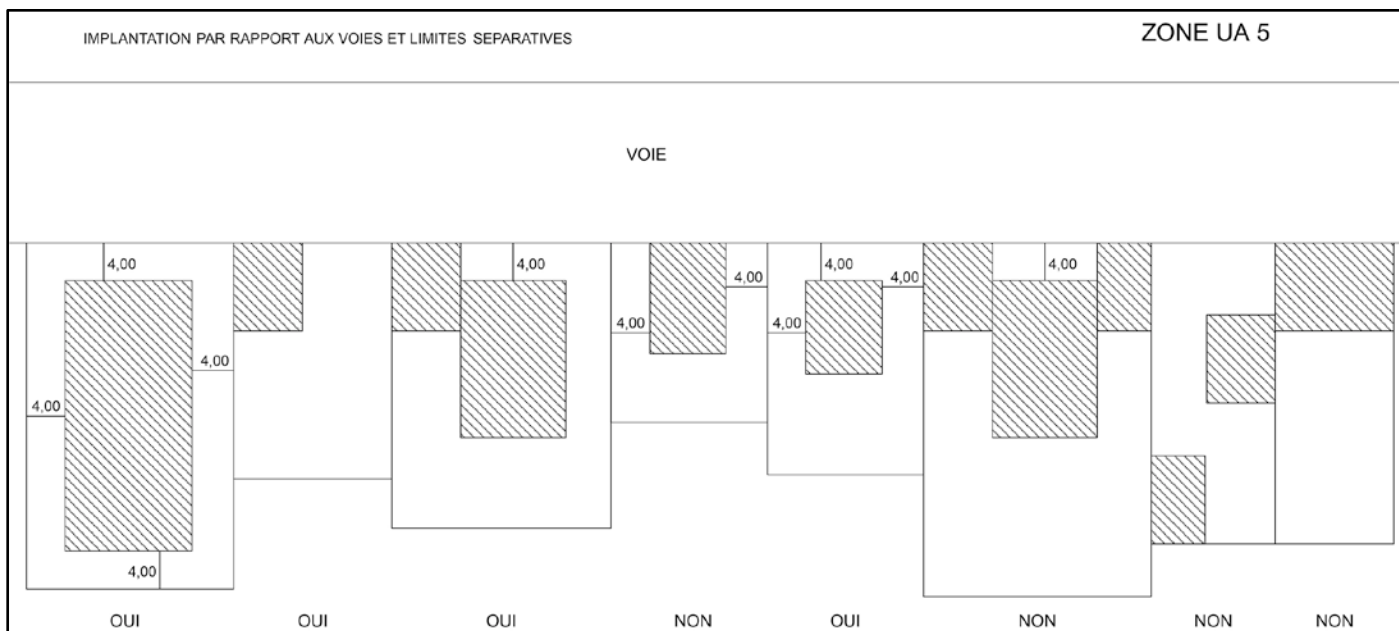
		 
	<p>Surface habitable</p>	<p>Cf. 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.</p> <p>Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.</p>
<p><b>I</b></p>	<p>Trame verte et bleue</p>	<p>Réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales (<u>ici par la commune via le PLU</u>) et de leurs groupements.</p> <p>La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.</p> <p>La Trame bleue est constituée <u>dans le présent PLU</u> des canaux, vallats, cours d'eau et fossés ainsi que les ouvrages de protection contre les crues et de leurs abords (cf. Cours d'eau et zones humides).</p>
<p><b>v</b></p>	<p>Voie partagée</p>	<p>Voie dans l'emprise de laquelle cohabitent les usagers non-motorisés et les usagers motorisés. La vitesse y est fortement limitée et les usagers non motorisés y sont prioritaires, afin de</p>



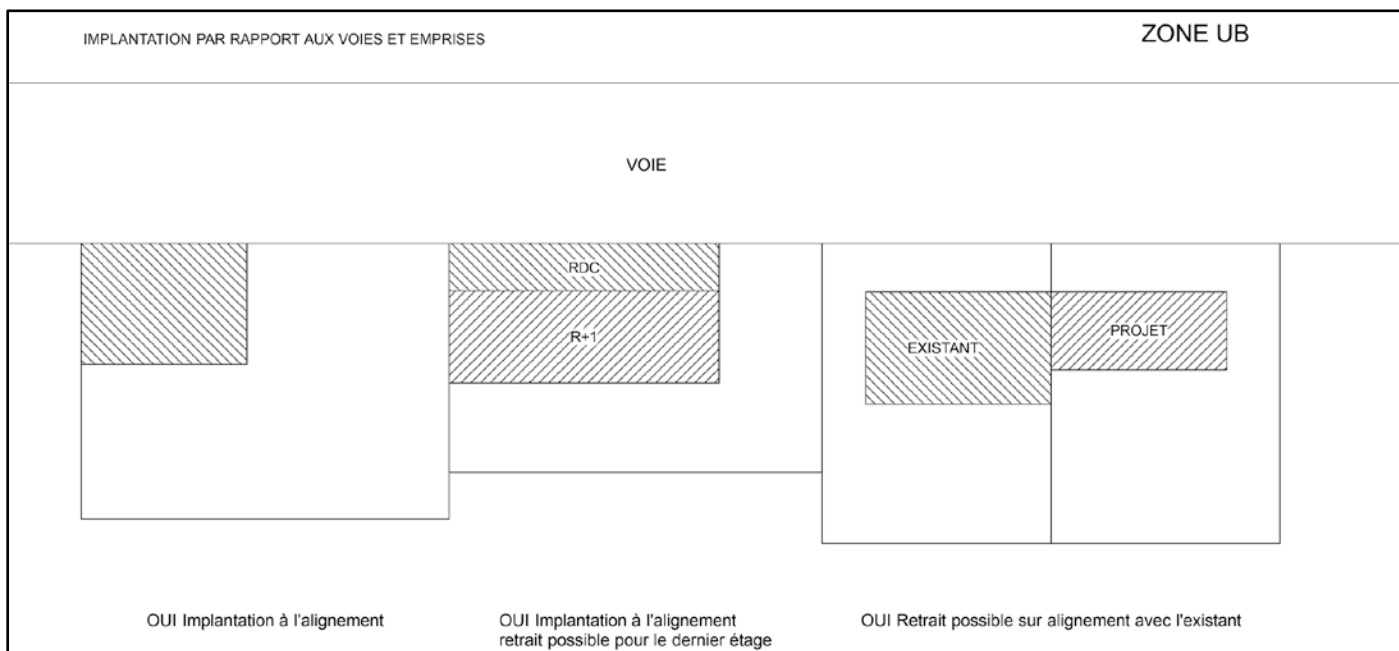
		permettre cette cohabitation en toute sécurité.
	Voie verte	Voie réservée aux usagers non-motorisés (piétons, vélos, rollers,...).
<b>Z</b>	ZAE	Zone d'activité économique.

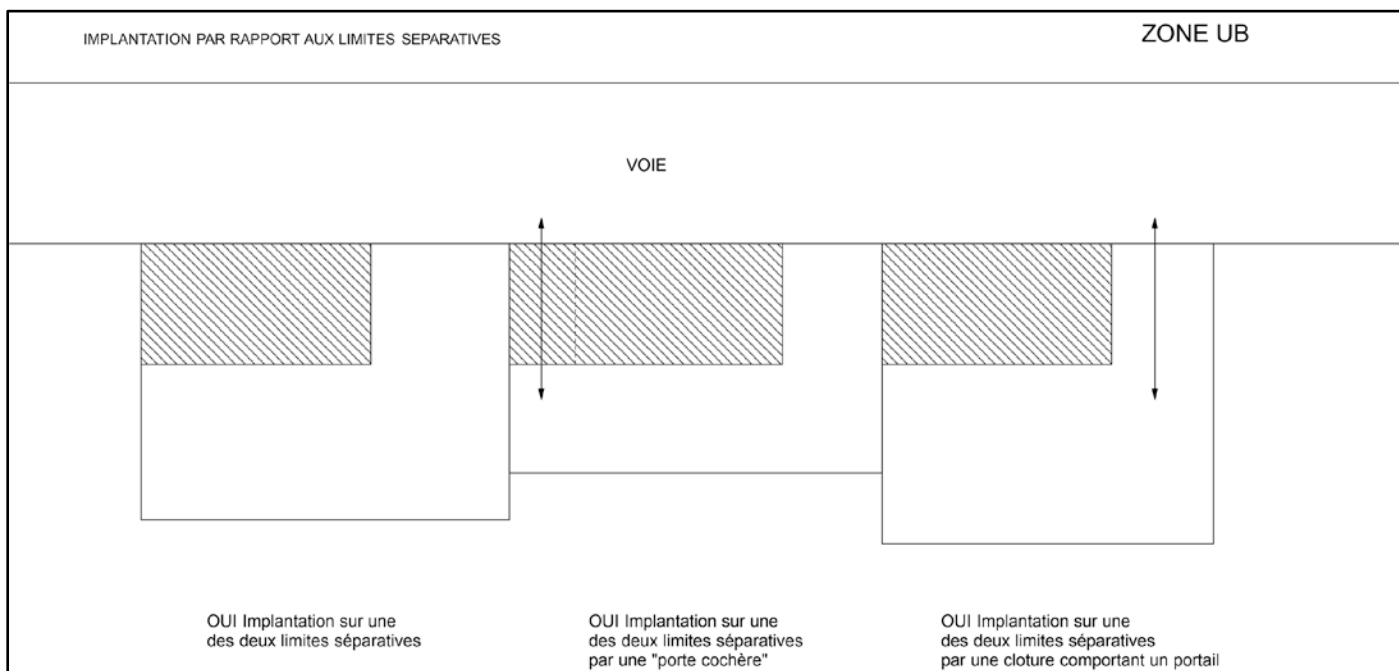
## 6 CROQUIS ILLUSTRATIFS

### 6.1 ZONE AU5

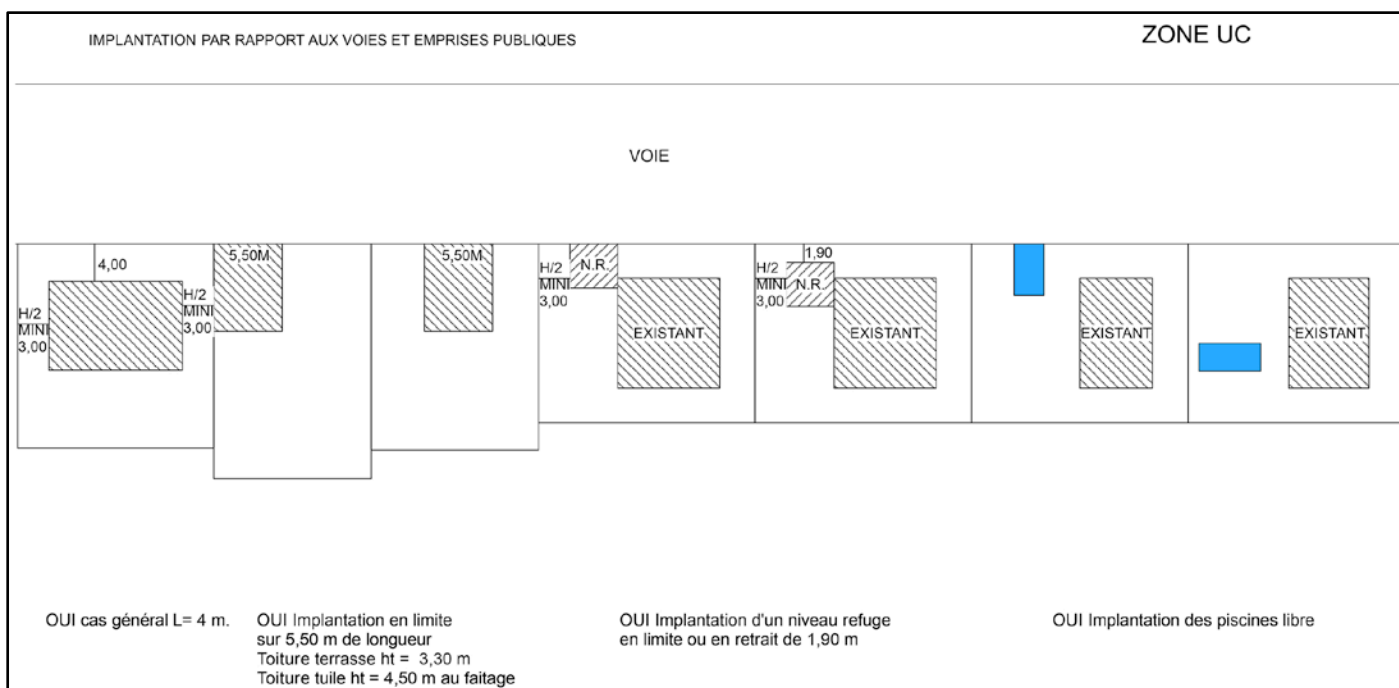


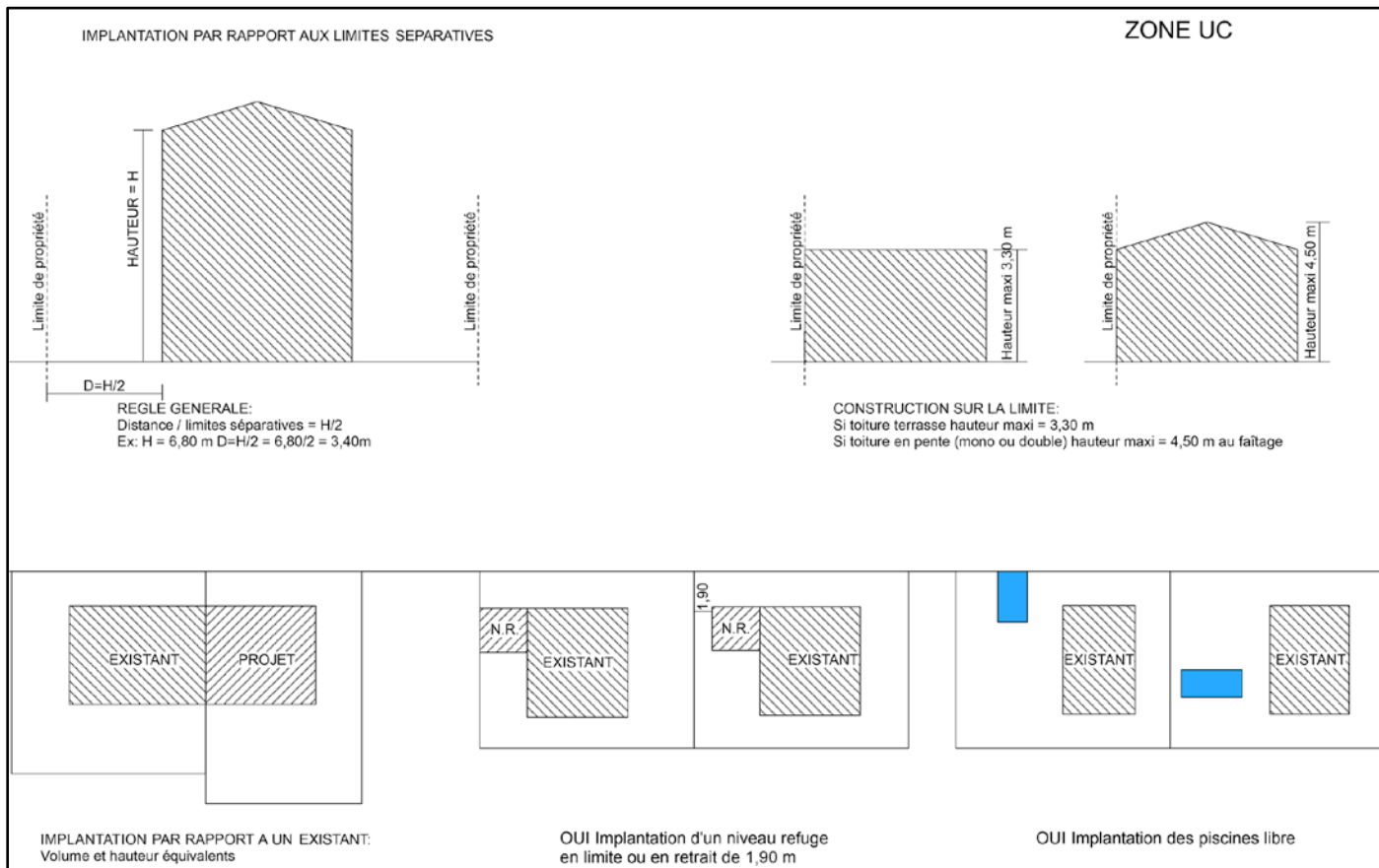
### 6.2 ZONE UB





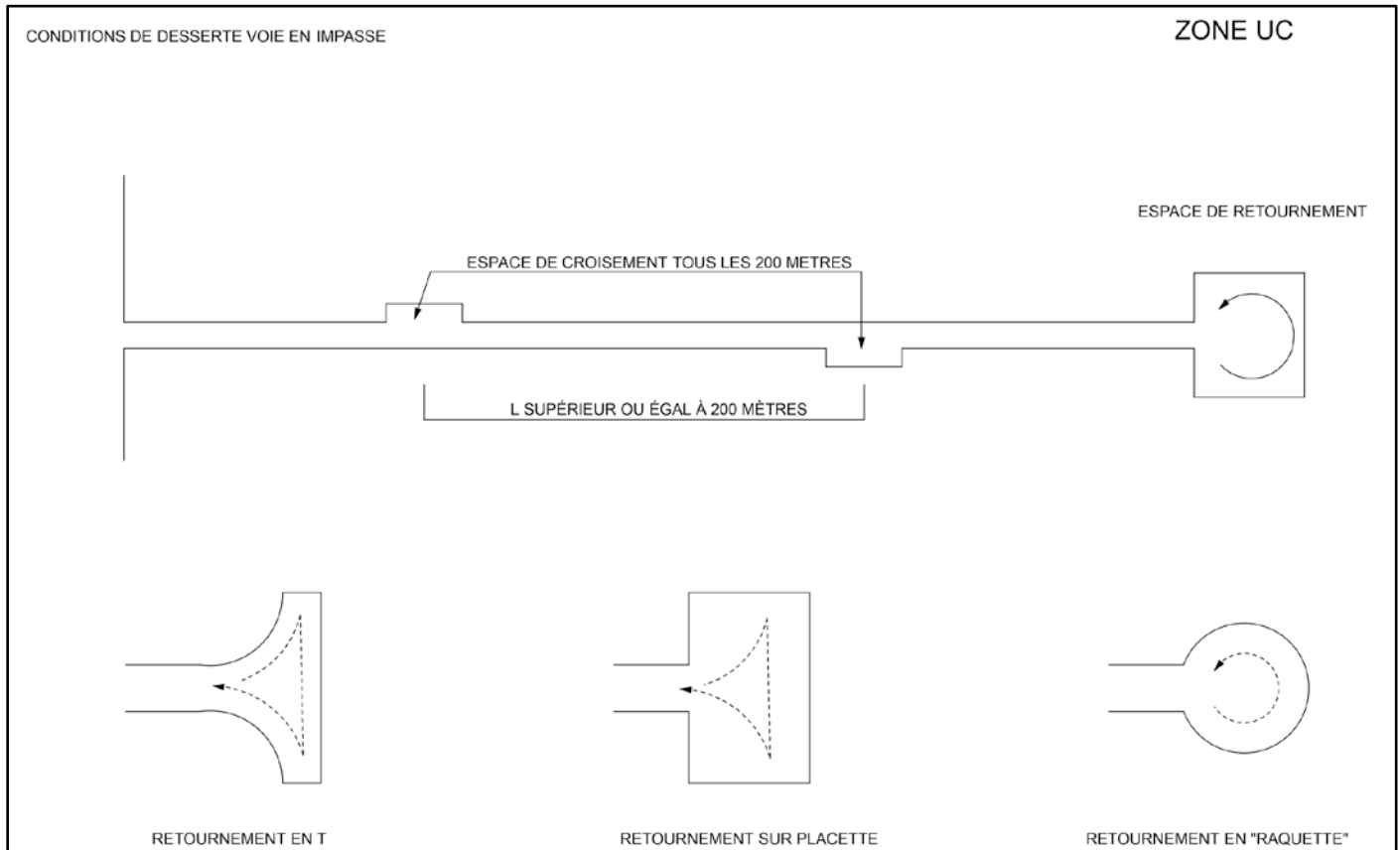
### 6.3 ZONE UC







CONDITIONS DE DESSERTE VOIE A DOUBLE SENS		ZONE UC
	<p>1,50 5,50 1,00 8,00</p>	DESSERTE DE PLUS DE 10 LOGEMENTS
	<p>1,50 4,50 6,00</p>	DESSERTE POUR 6 A 10 LOGEMENTS
	<p>1,50 5,00</p>	DESSERTE POUR 1 A 5 LOGEMENTS
CONDITIONS DE DESSERTE VOIE A SENS UNIQUE		
	<p>1,50 4,50 6,00</p>	DESSERTE DE PLUS DE 10 LOGEMENTS
	<p>1,50 3,50 5,00</p>	DESSERTE POUR 6 A 10 LOGEMENTS
	<p>1,50 5,00</p>	DESSERTE POUR 1 A 5 LOGEMENTS



## 4 REGLEMENT DE LA ZONE UD - ZONE DESTINEE A ACCUEILLIR LE CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS

### 4.1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1.1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1.1.1 USAGES PRINCIPAUX OU NATURE DES ACTIVITES

REGLE ZONE UD OPPOSABLE
<p>La zone urbaine UD, correspond à une zone destinée à accueillir des équipements publics et de services publics afin de permettre la création d'un centre d'incendie et de secours.</p> <p>La zone UD est concernée par les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) suivantes : OAP BASE NATURE ET TOURISME – OAP TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS – OAP CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS</p>
RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION
<p>La zone est en totalité partie concernée par la servitude EL2 d'utilité publique relative aux zones submersibles du Rhône.</p> <p>La zone est en partie concernée en limite, par la servitude PT3 d'utilité publique relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.</p> <p>La zone n'est pas concernée par les risques identifiés au PPRI.</p>

##### 4.1.1.2 INTERDICTION DE CONSTRUIRE ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS

REGLE ZONE UD OPPOSABLE
<p><b>INTERDICTIONS ET LIMITATIONS AU REGARD DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN :</b> Une étude géotechnique doit confirmer la compatibilité et/ou les adaptations nécessaires des projets envisagés avec les risques de mouvements de terrain identifiés ou suspectés (voir pièce 5g du PLU).</p> <p><b>RISQUE SISMIQUE :</b> La commune de Tarascon étant exposée au risque sismique (zone 3), il est fait obligation d'appliquer les règles de construction parasismique sur le territoire communal (voir pièce 5g du PLU).</p> <p><b>EN OUTRE, AU TITRE DU PLU SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DESTINEES A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>▪ L'habitation ;</li> <li>▪ Aux commerces et activités de service ;</li> <li>▪ Aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;</li> <li>▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises au régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation à l'exception de celles compatibles avec la fonction résidentielle et liées et nécessaires aux fonctionnalités habituellement présentes dans un centre urbain ;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aux habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles de loisirs et assimilés ;</li> <li>▪ Aux parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de campings ;</li> <li>▪ Aux terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;</li> <li>▪ Aux éoliennes posées au sol, de toit ou de pignon à moins de 500 mètres d'une habitation.</li> </ul> <p><b>LIMITATION DE CERTAINS USAGES OU AFFECTATIONS DES SOLS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations au sol admises dans la zone et ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des eaux souterraines, ni porter atteinte au caractère du site.</li> <li>▪ Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).</li> </ul>
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### 4.1.1.3 DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
<p><b>SONT ADMISES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions et installations qui ne sont ni interdites ni limitées au titre de l'article qui précède.</li> <li>▪ Dans le respect des <u>orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u> portant sur la zone.</li> </ul>
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
Rappel : Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### 4.1.1.4 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS CONDITION DE DEMOLITION

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
SANS OBJET au titre des décisions du Conseil Municipal au jour de la rédaction des présentes. Dans le cas où le conseil municipal déciderait d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire de la commune en application des dispositions de l'article R421-27 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction concernée par cette décision devraient être précédés d'un permis de démolir.
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>

Rappel : les dispositions applicables aux démolitions sont règlementées par ailleurs aux articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

## 4.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.2.1. QUALITE DU CADRE DE VIE

#### 4.2.1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLE ZONE UD OPPOSABLE
<p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OUPRIVEES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES</b> Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;</li> </ul>
<p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX RIVERAINS</b> Aucune construction ni installation ne peut être implantée en contradiction avec le règlement pluvial (document graphique et partie écrite) annexé au PLU et, notamment et non exhaustivement, en contradiction avec les prescriptions rappelées à l'article 10 des dispositions communes du présent règlement. Les propriétés riveraines de certains cours d'eau sont frappées par une servitude de libre passage appelée à l'article 14 des dispositions communes du présent règlement.</p>
<p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> Les constructions doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre d'incendie et de secours », portant sur la zone.</p>
<p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> L'implantation est libre.</p>
<p><b>EMPRISE AU SOL</b> NON REGLEMENTEE</p>
<p><b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b> Les hauteurs maximales sont définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre d'incendie et de secours », portant sur la zone.</p>
<p><b>REGLES MINIMALES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR</b> SANS OBJET.</p>
RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION
<p>Cf. OAP « Centre d'incendie et de secours ».</p>

#### 4.2.1.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DIMENSIONS, ALIGNEMENTS OU RECULS, ABORDS

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
<p>1 - Dispositions générales : Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>2 - Façades : Les groupes de refroidissement et systèmes de climatisation ne peuvent être implantés en façade principale, à moins que le traitement architectural de ces éléments ne les masque en les intégrant dans la composition d'ensemble. D'une manière générale, les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.</p> <p>3 – Clôtures : Les clôtures sur voie peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à claire-voie. Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage à claire-voie sans mur bahut ou encore d'une haie végétale. La hauteur absolue de la clôture (cumul grillage et mur bahut) ne peut excéder 2 mètres. La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0,50 mètres maximum est admise pour adaptation des piliers.</p> <p>5 - Divers : Les blocs techniques (compteurs, etc.) doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction et dans ce cas doivent être aisément accessibles depuis les espaces communs.</p>
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
<p>Les matériaux employés seront mis en œuvre dans les règles de l'art. Les présentes prescriptions ne sauraient faire obstacle à des projets contemporains, innovants. Rappel, article L111-16 du code de l'urbanisme : <i>« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, (...), le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »</i></p>

#### 4.2.1.3 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

SANS OBJET.

#### 4.2.1.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
SANS OBJET.
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs :

- Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources végétales ou animales ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à buches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre autant que possible une bonne ventilation de la construction (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR).

#### 4.2.1.5 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLE (BIODIVERSITE, NATURE EN VILLE)

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
<p><b>COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION</b></p> <p>Une part de 15% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Total des surfaces éco aménageables après pondération</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>Surface de l'unité foncière</b></p> <p><b>Coefficient de non imperméabilisation =</b></p> <p>Les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale de non imperméabilisation en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre, sont donnés en annexe du présent règlement.</p> <p>De plus et en outre :</p> <p>Les stationnements seront aménagés à l'aide de dispositifs permettant de conserver un caractère perméable du sol, sauf exigences liées à la sécurité ou à la salubrité publique (lutte contre les pollutions chroniques ou accidentelles).</p> <p><b>ESPACES PAYSAGERS</b></p> <p>La part végétale des espaces paysagers doit être prédominante par rapport à la part minérale. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.</p>
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
<p>Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage. Une palette végétale est proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p>

#### 4.2.1.6 ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, DONT CONTINUITES ECOLOGIQUES

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
Les éléments de paysage et les continuités écologiques à préserver sont identifiés et localisés pour partie dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre d'incendie et de secours », portant sur la zone.
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
Les végétaux seront choisis parmi les essences adaptés au sol et au climat. Les arbres d'alignement seront en outre choisis parmi des essences génératrices d'ombrage. Une palette végétale est proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

#### 4.2.1.7 ZONES MENTIONNEES A L'ARTICLE L2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
Les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales figurent en annexes du présent PLU.
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
Rappel - Des obligations découlent du zonage et du règlement d'assainissement des eaux pluviales (pièces 5c2 et 5c3 du PLU), dont CERTAINES PRESCRIPTIONS sont rappelées dans le présent règlement, au 10° des dispositions communes à toutes les zones.

### **4.2.2. DENSITE**

#### **4.2.2.1 SECTEURS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION (A PROXIMITE DES TRANSPORTS EN COMMUN)**

SANS OBJET.

#### **4.2.2.2 DEPASSEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE**

SANS OBJET.

#### **4.2.2.2 EXCEPTION DANS LES ZONES DES PEB, LES SECTEURS SAUVEGARDES, LES AVAP, LES PERIMETRES MH OU LES IMMEUBLES PROTEGES, LES SITES INSCRITS OU CLASSES, LES PARC NATIONAUX ET AUTRES**

SANS OBJET.

### **4.2.3. STATIONNEMENT**

#### **4.2.3.1 OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ET POUR LES VELOS**

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
Les besoins des constructions et installations en matière de stationnement et de manoeuvre des véhicules, y compris les deux roues, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

**Pour les véhicules motorisés :**

Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.

**Pour les vélos et les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :**

Les normes imposées figurent en annexe 1 du présent règlement. Respecter cette annexe.

De plus et en outre :

-La réglementation en matière de stationnement sécurise des vélos pour les constructions neuves et pour les bâtiments de bureaux existants est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.

-La réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos et de dispositifs de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable est donnée à l'annexe 1 du présent règlement.

**RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION**

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> en moyenne, dégagements compris.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux roues est de 1,5 m<sup>2</sup> en moyenne, surface à laquelle il faut ajouter les dégagements pour évolution et manœuvres.

Cf. OAP « Centre d'incendie et de secours » et OAP « Transports et déplacements ».

**4.2.3.2 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

**REGLE ZONE UD OPPOSABLE**

Les conditions de réalisation des aires de stationnement figurent en annexe du présent règlement.

**RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION**

Rappel, article L111-19 du code de l'urbanisme :

*« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »*

**4.2.3.3 AUGMENTATION DU PLAFOND DEFINI A L'ARTICLE L111-19 DU CODE DE L'URBANISME SANS OBJET.**

**4.3 EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

**4.3.1. TRACES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER, Y COMPRIS POUR LES PIETONS ET LES CYCLES**

**REGLE ZONE UD OPPOSABLE**

SANS OBJET.

**RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION**

Cf. OAP « Centre d'incendie et de secours » et OAP « Transports et déplacements ».

#### **4.3.2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS**

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
<p><b>DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation générale, publique ou privée.</p> <p>Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p>
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
Cf. OAP « Centre d'incendie et de secours »

#### **4.3.3. CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

<b>REGLE ZONE UD OPPOSABLE</b>
<p><b>DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE, PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p>Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente. Les raccordements respecteront les normes de qualité en vigueur pour ces infrastructures.</p>
<b>RAPPEL/RECOMMANDATION/ILLUSTRATION</b>
<p>Rappel : <i>Réf. : Art. R111-1 CCH.</i></p> <p>Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. (...).</p>

#### **4.3.4. CRITERES DE QUALITE DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

SANS OBJET.

#### **4.3.5 DANS LES ZAC : CARACTERISTIQUES DES ESPACES PUBLICS A CONSERVER, MODIFIER OU CREER ET LOCALISATION PREVUE DES PRINCIPAUX OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ESPACES VERTS**

SANS OBJET.

# Tarascon

Cité Provençale

13150



## Elaboration du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Phase approbation

Pièce N° 4C

Liste des  
emplacements  
réservés et des  
servitudes de mixité  
sociale

Prescription DCM .....	17/12/2008
Prescription complémentaire DCM.....	23/09/2015
Débat PADD .....	03/11/2015
Débat complémentaire PADD.....	22/06/2016
Arrêt DCM .....	19/10/2016
Enquête publique AM 31/01/2017 et 08/02/2017	
Approbation DCM .....	20/09/2017



## SOMMAIRE

<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>2</b>
<b>1° EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS .....</b>	<b>2</b>
<b>2° EMPLACEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL A CREER OU A MODIFIER .....</b>	<b>3</b>
<b>3° EMPLACEMENTS RESERVES AUX ESPACES VERTS A CREER OU A MODIFIER OU AUX ESPACES NECESSAIRES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES.....</b>	<b>3</b>
<b>LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE.....</b>	<b>4</b>
<b>EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION, DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE, DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS.....</b>	<b>4</b>
<b>SERVITUDES DE PROJET .....</b>	<b>5</b>

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

REF. : Article L151-41 du code de l'urbanisme.

### 1° EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

NUMERO SUR LE PLAN	LOCALISATION	CARACTERISTIQUES	BENEFICIAIRE
1	KILMAINE	251 m <sup>2</sup> – Elargissement de rue (emprise totale 8 m)	Commune
2	KILMAINE	1 034 m <sup>2</sup> - parking public	Commune
3	BD ITAM	237 m <sup>2</sup> – Passage de réseaux EU et ELECTRICITE	Commune
4	THORD	3 473 m <sup>2</sup> – Création d'une voie nouvelle (désenclavement)	Commune
5	BD GAMBETTA	87 m <sup>2</sup> – Création d'une traversée piétonne (largeur 2 m)	Commune
6	AV. CHATEAU GAILLARD	Elargissement de l'avenue Château Gaillard :	Commune
<i>Dont 6a</i>		<i>Partie Sud 864 m<sup>2</sup></i>	
<i>Dont 6b</i>		<i>Partie Nord 1 874 m<sup>2</sup></i>	
7	CHATEAU GAILLARD	135 m <sup>2</sup> – Elargissement de 1 m de l'avenue Château Gaillard	Commune
8	BARRALLIER BAS	4 537 m <sup>2</sup> – Elargissement du chemin de Curebourse (Emprise totale 10 m)	Commune
9	THORD	1 992 m <sup>2</sup> – Elargissement chemin des Roustides (emprise totale 10 m)	Commune
10	LES FERRAGES ST JEAN	582 m <sup>2</sup> – Elargissement route de Saint Rémy	Commune
11	RD99	5 657 m <sup>2</sup> – Elargissement de la RD99(emprise 30 m)	Département
12	LES FERRAGES ST GABRIEL	1,4 ha – Elargissement RD (emprise totale 20 m)	Département

**2° EMPLACEMENTS RESERVES AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL A  
CREER OU A MODIFIER**

SANS OBJET.

**3° EMPLACEMENTS RESERVES AUX ESPACES VERTS A CREER OU A MODIFIER  
OU AUX ESPACES NECESSAIRES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES**

SANS OBJET.

## LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

### EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION, DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE, DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS

REF. : Article L151-41 du code de l'urbanisme.

NUMERO SUR LE PLAN	LOCALISATION	% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX IMPOSE*	REPARTITION PLAI – PLUS – PLS**
1	KILMAINE SUD	40 %	30 % - 60 % - 10 %
2	LES DELICES	40 %	30 % - 60 % - 10 %
3	FERRAGES SUD	40 %	30 % - 60 % - 10 %
4	FERRAGES NORD	40 %	30 % - 60 % - 10 %
5	THORD	40 %	30 % - 60 % - 10 %
6	FERRAGES - CONDAMINE	40 %	30 % - 60 % - 10 %
7	MAS GUERIN	40 %	30 % - 60 % - 10 %
8	BARRALIER HAUT	40 %	30 % - 60 % - 10 %
9	ST ANTOINE – RTE DE ST REMY (NORD HOPITAL)	40 %	30 % - 60 % - 10 %
10	CHATEAU GAILLARD	40 %	30 % - 60 % - 10 %

\* : Pourcentage minimum des surfaces de plancher développées à usage d'habitation et/ou des logements créés à réserver au logement locatif social aidé par l'Etat.

\*\* : PLAI=prêt locatif aidé d'intégration ; PLUS=prêt locatif à usage social ; PLS=prêt locatif social

## SERVITUDES DE PROJET

REF. : Article L151-41 du code de l'urbanisme.

Servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

SANS OBJET.