Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 11 FEVRIER 2021
PRESIDENCE DE MONSIEUR ROGER PELLENC

2021_CT2_073

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - PLU, PLUi et urbanisme - AVIS - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyrargues – Modification n°1 – Approbation

Le 11 février 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 février 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BRAMOULLÉ Gérard – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : BOULAN Michel donne pouvoir à RUIZ Michel – BURLE Christian donne pouvoir à RAMOND Bernard – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CESARI Martine donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – MALLIÉ Richard donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GARCIN Eric – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à GOMEZ André – TAULAN Francis donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – VENTRON Amapola donne pouvoir à SLISSA Monique – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre– ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BENKACI Moussa – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – GRANIER Hervé – JOISSAINS Sophie – ROVARINO Isabelle – SANNA Valérie

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Monsieur Jean-David CIOT donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire
PLU, PLUi et urbanisme

■ **Séance du 11 février 2021**

04_5_03

■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyrargues – Modification n°1 – Approbation

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 18 Février 2021**

17457

■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyrargues – Modification n°1 – Approbation

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopole Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires.

Par délibération cadre n°URB001-3559/18/CM du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à la procédure de modification des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et des Plans d'Occupation des Sols) entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs présidents respectifs.

Par délibération cadre n° HN 005-8077/20/CM du 17 juillet 2020, le Conseil de la Métropole a défini la délégation de compétence du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Le PLU de la commune de Meyrargues initialement approuvé le 5 juillet 2017 par délibération n°D2017_51U du Conseil Municipal, a fait l'objet des procédures suivantes :

- D'une mise à jour n°1 par arrêté n°19/037/CM du 26 février 2019 ;

- D'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n°URB017-7120/19/CM du 24 octobre 2019.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Par courrier du 17 septembre 2018, le Maire de la commune de Meyrargues a sollicité auprès du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de sa commune.

Les objectifs de la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues sont les suivants :

- D'apporter des adaptations réglementaires ponctuelles au règlement ;
- De corriger des erreurs matérielles.

Au regard de cette saisine, et en cohérence avec l'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix émis par délibération n°2018_CT2_526 le 29 novembre 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, par délibération n°URB 013-5144/18/CM du 13 décembre 2018, a sollicité la Présidente de la Métropole afin qu'elle procède à l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues.

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a par la suite pris l'arrêté n°19/056/CM du 26 février 2019 prescrivant la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues.

Au vu des objectifs énoncés ci-dessus, il est proposé, dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues, d'adapter et de modifier les pièces du PLU en vigueur suivantes :

- Le règlement ;
- La liste des emplacements réservés ;
- Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les planches graphiques.

Les évolutions proposées dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues relèvent bien du champ d'application de cette procédure tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme. En effet, ce projet de modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU en vigueur, n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et, ne comporte pas non plus de graves risques de nuisances.

La saisine de la MRAe

Conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Dans sa décision n°CU-2020-002533 du 13 mars 2020, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a confirmé que ce dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La saisine de la CDPENAF

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues a été soumis à l'avis de la CDPENAF. Dans un courrier daté du 23 juin 2020, la CDPENAF a émis un avis favorable tacite.

La notification du projet et les avis émis

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de Meyrargues a fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et consultées. Le projet a donc été notifié une première fois le 12 mai 2020, et une deuxième fois le 9 octobre 2020 suite à une erreur graphique constatées dans le projet de modification au niveau de la planche des OAP (mauvaise retranscription d'une zone AU), et au niveau de la planche graphique « sud » (la rectification du numéro du patrimoine bâti n°14 en n°12 n'apparaissait pas). Les deux notifications ont eu lieu avant le début de l'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Suite à la première notification du projet de modification n°1 du PLU de Meyrargues, trois personnes publiques associées et consultées ont répondu :

- le Préfet des Bouches-du-Rhône par courrier du 22 octobre 2020 a émis un avis favorable avec des réserves : la modification de l'article 5.2.2 du règlement (hauteur d'un mur bahut dans les zones inondables et de ruissellement). La proposition d'en augmenter la hauteur maximum de 0.20m à 0.60m est dénoncée car elle ne respecte pas le PPRI (qui préconise une hauteur de 0.40m maximum munis d'ouverture permettant le ressuyage). D'autre part, le Préfet demande un changement dans les couleurs sur les zones D, D1 et D2 de la planche de ruissellement modifiée car elles sont trop proches. Enfin, la modification du numéro de l'élément de patrimoine bâti à protéger n°14 en n°12 n'apparait pas dans le document graphique « sud » transmis.

- Le Département des Bouches-du-Rhône n'émet pas de remarque particulière.

- La commune de Pertuis n'émet pas de remarque particulière.

Suite à la deuxième notification du projet de modification n°1 du PLU de Meyrargues, une personne publique associée a répondu :

- Le Préfet effectue la même observation que lors de la première notification, mis à part le retrait du de la réserve concernant l'absence de modification du numéro du patrimoine bâti n°14 en n°12 puisque cette erreur a été rectifiée suite à la première notification.

L'enquête publique

Conformément à l'arrêté n°20_CT2_054 de Madame le Président du Territoire du Pays d'Aix du 26 juin 2020, le projet de modification n°1 du PLU de Meyrargues a été soumis à enquête publique du 19 octobre 2020, à 08H00, au vendredi 6 novembre 2020, 18H00, soit pendant 19 jours consécutifs.

Un avis faisant connaître l'ouverture et les modalités de cette enquête publique a été publié :

- Par voie d'affiches au siège du Conseil de Territoire du Pays d'Aix et à l'Hôtel de Ville de Meyrargues, 15 jours avant le début de l'enquête ; et,
- Dans les journaux La Provence, des 2 octobre et 22 octobre 2020, et, La Marseillaise, des 2 octobre et 22 octobre 2020.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'intégralité du dossier d'enquête publique ainsi que les registres d'enquête, ont été tenus à la disposition du public :

- En un exemplaire papier accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique, à savoir à l'Hôtel de Ville, avenue d'Albertas, à Meyrargues (13650), le lundi, mardi et jeudi entre 8H00 et 12H00, le mercredi et vendredi entre 08H00 et 12H00 ainsi qu'entre 14h00 et 18H00.
- Sous forme dématérialisée, à toute heure, sur le site internet dédié : https://www.registre-numerique.fr/meyrargues-plu-m1-ep, auquel le site internet du Conseil du Territoire du Pays d'Aix (http://www.agglo-paysdaix.fr) et le site internet de la commune (https://www.meyrargues.fr/) ont renvoyés.

Pour la consultation de ce dossier d'enquête, un poste informatique a dûment été mis à la disposition du public au siège de l'enquête, à ses jours et heures d'ouverture au public.

Ce dossier d'enquête publique comportait les éléments suivants :

- La page de présentation ;
- Le bordereau des pièces ;
- Les pièces administratives exigées par le Code de l'Environnement ;
- L'exposé des motifs ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- Le document des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Le Règlement ;
- Les plans de zonage 4.2-a, 4.2-b, 4.2-c, 4.2-d, 4.2-f ;
- La liste des emplacements réservés ;

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences durant lesquelles il a pu recevoir les observations écrites et/ou orales du public à l'Hôtel de Ville, avenue d'Albertas, à Meyrargues (13650), aux dates et heures suivantes :

- Lundi 19 octobre de 08H00 à 12H00 ;
- Mercredi 28 octobre de 14H00 à 18H00 ;
- Vendredi 6 novembre 2020 de 14H00 à 18H00.

Les résultats de l'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions relatives au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet au siège de l'enquête,
- Par courrier postal à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête publique dont l'adresse est mentionnée ci-dessus,
- Par courriel à l'adresse suivante : meyrargues-plu-m1-ep@mail.registre-numerique.fr
- Sur le registre dématérialisé sur le site suivant : https://www.registre-numerique.fr/meyrarguesplu-m1-ep auquel le site internet du Conseil du Territoire du Pays d'Aix (http://www.agglo-paysdaix.fr) et le site internet de la commune (https://www.meyrargues.fr/) renvoient.

Dans son procès-verbal de synthèse reçu le 13 novembre 2020, le commissaire enquêteur fait état des observations suivantes :

Aucune observation portée sur le registre ; aucun courrier reçu ; aucun mail reçu.

Concernant l'activité numérique, le commissaire enquêteur a noté 36 visiteurs, 93 visualisations et 120 téléchargements de documents.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur n'a pas formulé d'observation, si ce n'est la demande de réponse concernant les avis formulés par le Préfet.

Le mémoire en réponse a été transmis au commissaire enquêteur le jeudi 19 novembre 2020.

Monsieur RETUR, commissaire enquêteur, a émis un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues dans son rapport et ses conclusions motivées du 4 décembre 2020. Les réponses apportées par la Métropole à l'avis du Préfet obtiennent aussi un avis favorable du commissaire enquêteur. Ce dernier effectue cependant une remarque concernant la proposition d'autoriser une hauteur maximale de 0,40m des murs bahut munis d'ouvertures permettant le ressuyage en zones inondables et de ruissellement, il suggère que cette règle soit appliquée aussi en zone naturelle (ou la hauteur maximale autorisée est actuellement est de 0,60m).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les propositions de modifications mineures suite à l'enquête publique

A la suite de l'enquête publique, afin de tenir compte de l'avis émis par le Préfet, il est proposé de modifier le projet de modification n°1 du PLU de la manière suivante.

- Nous proposons de nous aligner avec le règlement du PPRi et d'autoriser les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40m munis d'ouvertures permettant le ressuyage en zones inondables et de ruissellement au lieu des 0,60m initialement proposés.

- Concernant la planche de ruissellement, nous proposons une retranscription graphique du risque plus adéquate à l'aide de couleurs plus éloignées les unes des autres concernant les zones D, D1 et D2.

Quant à la remarque du commissaire enquêteur : celle-ci est hors-objet, elle porte sur un article du règlement (l'aspect des clôtures en zone naturelle 3.4.4) dont l'objet de la modification consistait uniquement à autoriser la mise en place d'un « simple grillage », et non de réguler la hauteur maximale autorisée d'un mur bahut.

La saisine de la commune pour avis sur le projet de modification

Préalablement à l'inscription à l'ordre du jour du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du rapport d'approbation de ce dossier, le Territoire du Pays d'Aix a dûment procédé à la saisine pour avis de la commune de Meyrargues sur la procédure de modification n°1 de son PLU.

Il convient de soumettre le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues à l'approbation du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération cadre n°URB 001-3559/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences à respecter dans le cadre des procédures dites de modifications des Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs ;
- La délibération cadre n° FPBA 054-17/12/20 CM du 17 décembre 2020 définissant la délégation de compétence du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- Le courrier du Maire de Meyrargues du 17 septembre 2018 sollicitant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues ;
- La délibération n°URB 013-5144/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 sollicitant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues ;
- L'arrêté n°19/056/CM de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 26 février 2019 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- La décision n°CU-2020-2533 rendue le 13 mars 2020 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) suite à examen au cas par cas confirmant que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- La décision n°E20000041/13 du 9 juillet 2020 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille désignant Monsieur RETUR, en qualité de commissaire enquêteur ;
- L'arrêté n°20_CT2_054 de Madame le Président du Territoire du Pays d'Aix du 17 septembre 2020 organisant l'enquête publique portant sur le projet de la modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues ;
- L'avis favorable à la modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues émis par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions motivées du 4 décembre 2020 ;
- La saisine pour avis de la commune de Meyrargues sur la modification n°1 de son PLU par le Territoire du Pays d'Aix préalablement à son approbation par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le PLU de la commune de Meyrargues et ses évolutions successives en vigueur.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'avis favorable du commissaire enquêteur.
- Que la commune de Meyrargues a dûment été saisie pour avis sur le projet de modification n°1 de son PLU préalablement à son approbation par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues est prêt à être approuvé.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues, telle qu'annexée à la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Article 2 :

Conformément aux articles R.153-20, R.153-21 et R.153-22 Code de l'Urbanisme :

- La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et en Mairie de Meyragues ;
- Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales ; et,
- Fera, avec le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues qui y est annexé, l'objet d'une publication sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 du même code.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues peut être consulté.

Article 3 :

Le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Meyrargues, sera tenu à disposition du public au Service de l'Urbanisme de la Mairie de Meryrargues, Hôtel de Ville – Avenue d'Albertas - 13650 MEYRARGUES, à la Direction de l'Urbanisme du Territoire du Pays d'Aix (Immeuble Le Quartz – 1er étage – 40, route de Galice - 13090 AIX-EN-PROVENCE), à la Préfecture du Département des Bouches-du-Rhône à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public respectifs.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

2021_CT2_073

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - PLU, PLUi et urbanisme - AVIS - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyrargues – Modification n°1 – Approbation

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	50
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	50
Majorité absolue	26
Pour	50
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :
Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :
Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :
Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :
Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 18 FEV. 2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1, approuvée le 24 /10/ 2019 par le Conseil de la Métropole à travers la délibération URB 017-7120/19/CM

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

APPROUVEE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL DE LA METROPOLE LE 18 FEVRIER 2021

DOSSIER

Cabinet Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
cl@luyton.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1, approuvée le 24 /10/ 2019 par le Conseil de la Métropole à travers la délibération URB 017-7120/19/CM

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

APPROUVEE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL DE LA METROPOLE LE 18 FEVRIER 2021

SOMMAIRE DU DOSSIER

PIECES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1

1 Exposé des motifs de la modification
2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour mémoire non modifié et non inclus dans le présent dossier
3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4.1 Règlement écrit
4.2 Règlement graphique
° 4.2.a – Documents graphiques – Nord
° 4.2.b – Documents graphiques – Sud
° 4.2.c – Documents graphiques – Centre
° 4.2.d – Documents graphiques – Coudourousse
° 4.2.f – Documents graphiques – Carte de zonage inondation
4.3 Liste des Emplacements Réservés (ER)

Cabinet Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
cl@luyton.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Au titre du code de l'urbanisme

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1, approuvée le 24 /10/ 2019 par le Conseil de la Métropole à travers la délibération URB 017-7120/19/CM

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

APPROUVEE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL DE LA METROPOLE LE 18 FEVRIER 2021

Cabinet Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
cl@luyton.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU 3

2. PROCEDURE ET CALENDRIER DE MODIFICATION DU PLU 3

2.2 Notification du dossier aux personnes publiques associées 4

2.3 Calendrier de la procédure 4

3. LES MODIFICATIONS 5

3.1 Modifications liées à la correction d'erreurs matérielles 5

3.1.1 Modifications apportées sur les planches graphiques 5

3.1.2 Modifications apportées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation 10

3.2 Modifications liées à la mise à jour des emplacements réservés 11

3.3 Modifications apportées au sein du règlement 12

3.3.1 Déplacement d'un paragraphe contenu dans les Dispositions Générales 12

3.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces verts 12

3.3.3 Hauteur des constructions 13

3.3.3 Aspect des clôtures dans les zones concernées par le risque inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial (hors PPRI Durance) 13

3.3.4 Aspect des clôtures en zone Naturelle 16

3.3.5 Compléments apportés aux règles relatives au stationnement 16

4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION 18

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Meyrargues a été approuvé par la délibération n°D2017-51U du Conseil Municipal du 5 juillet 2017.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 24/10/2019 par le Conseil de la Métropole à travers la délibération URB 017-7120/19/CM, afin de supprimer un emplacement réservé.

Il paraît nécessaire aujourd'hui de lancer une nouvelle modification, afin de procéder notamment à :

- Des corrections d'erreurs matérielles notamment cartographiques,
- La mise à jour de certains emplacements réservés,
- Des ajustements règlementaires, pour certaines zones, en ce qui concerne les obligations en matière de réalisation d'espaces verts, la hauteur, l'aspect des clôtures, le stationnement.

2. PROCEDURE ET CALENDRIER DE MODIFICATION DU PLU

Compte tenu des évolutions envisagées, la procédure est celle d'une modification en application des articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

La Métropole Aix-Marseille-Provence en a pris l'initiative, à travers la délibération d'engagement URB 013-5144/18/CM en date du 13/12/2018, puis l'arrêté d'engagement n°19/056/CM en date du 26/02/2019.

Le dossier de modification est donc constitué :

- de la présente notice
- du règlement
- des planches graphiques du zonage
- de la liste des ER
- des OAP

Il est transmis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis soumis à enquête publique et in fine à l'approbation, par délibération ou avis de la commune de Meyrargues et délibération de la Métropole.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

2.2 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant l'engagement de l'enquête publique :

aux Personnes Publiques Associées (PPA) :
- Préfet des Bouches-du-Rhône,
- Président du Conseil Régional,
- Président du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône,
- Président de la Chambre des Métiers des Bouches-du-Rhône,
- Président de la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône,
- Direction Immobilière Territoriale Grand Sud SNCF Immobilier,
- Maire de la commune de Meyrargues.

aux Personnes Publiques Consultées (PPC) :
- Maire de Peyrolles-en-Provence,
- Maire de Venelles,
- Maire de Vauvenargues,
- Maire de Saint-Marc-Jaumegarde,
- Maire de Pertuis,
- Maire du Puy-Sainte-Réparade.

2.3 Calendrier de la procédure

° Arrêté de la Métropole afin d'engager la procédure en date du 26/02/2019,
° Elaboration du projet de modification du PLU de septembre 2019 à janvier 2020,
° Saisine de la MRAE janvier 2020,
° Notification du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis en mai, puis en octobre 2020,
° Avis des PPA entre mai et octobre 2020,
° Saisine de la CDPENAF en juin 2020,
° Enquête publique du 19 octobre au 6 novembre 2020,
° Remise du rapport du commissaire enquêteur en novembre 2020,
° Rectifications en réponse aux observations des PPA et de l'enquête,
° Délibérations d'approbation de la modification en février 2021,
° Mesures de publicité et publication au recueil des actes administratifs en février 2021.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

3. LES MODIFICATIONS

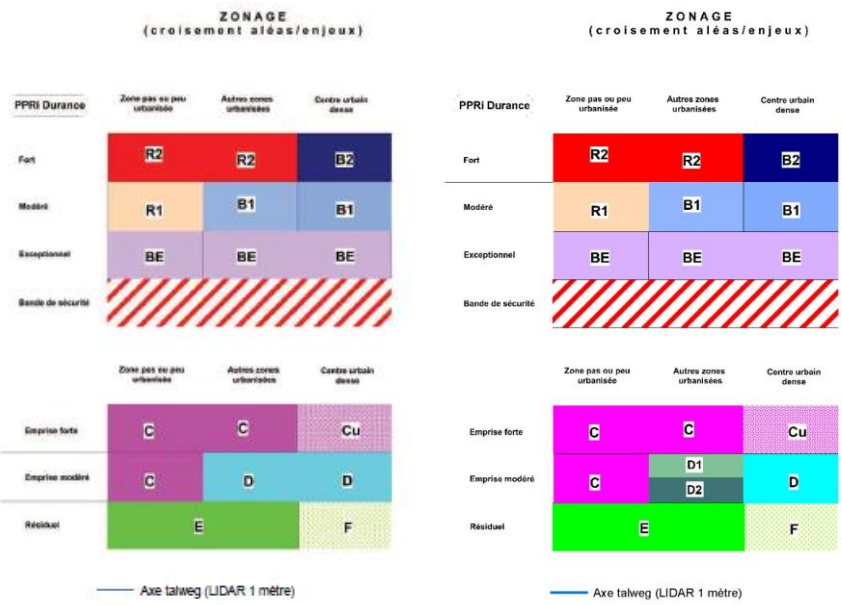
3.1 Modifications liées à la correction d'erreurs matérielles

La revue des modifications concerne d'une manière plus détaillée :

3.1.1 Modifications apportées sur les planches graphiques

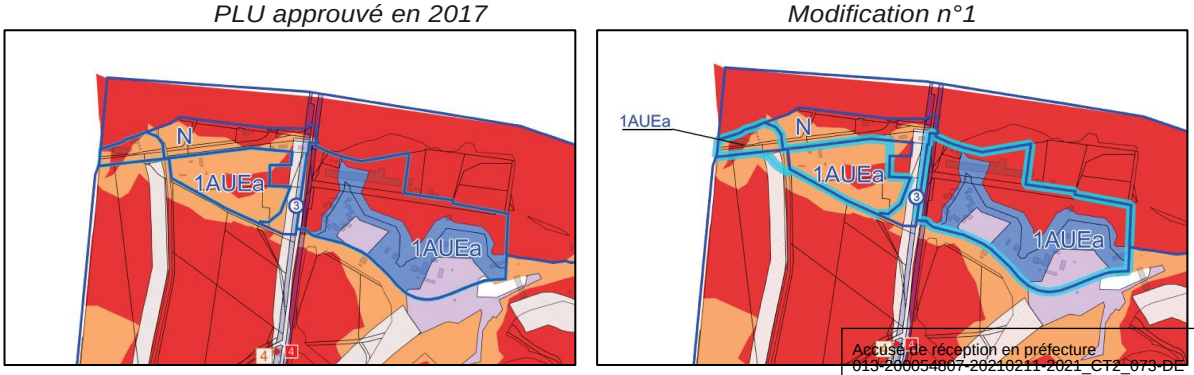
→ Dans le PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017 il avait été omis de reporter, dans la légende figurant sur la planche graphique 4.2-f, le secteur « D 2 » correspondant à un niveau de différenciation lié au ruissellement pluvial.
Celui-ci a donc été ajouté à la légende, en adéquation avec les éléments graphiques déjà représentés et à la légende de l'annexe 5.10 du rapport du BET Safège.
Les couleurs des zones D1 et D2 ont également été modifiées pour gagner en lisibilité.

Extrait de la planche graphique n°4.2-f
PLU approuvé en 2017 *Modification n°* 1



→ Force a été de constater que la dénomination d'une zone représentée sur la planche graphique n°4.2-a (au Nord-Ouest) n'apparaissait pas. L'ajout de sa dénomination (1AUEa) s'avère nécessaire.
Il ne s'agit pas d'une zone à urbaniser nouvelle, mais bien de corriger un manquement, en cohérence avec les précisions apportées dans le rapport de présentation et l'OAP définie pour ce secteur.

Extrait de la planche graphique n°4.2-a
PLU approuvé en 2017 *Modification n°1*



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

→ Une erreur de numérotation d'un Emplacement Réservé a été constatée sur la planche graphique n°4.2-a.
La dénomination de l'ER « 10 » a été remplacée par la dénomination ER « 11 », en cohérence avec la liste des ER établie et figurant dans le dossier du PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017.

Extrait de la planche graphique n°4.2-a

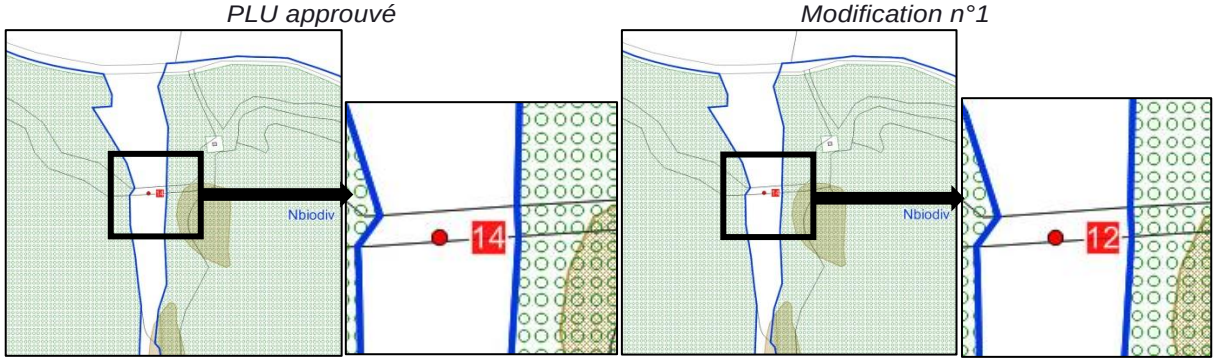
PLU approuvé *Modification n°1*



→ Une erreur de numérotation d'un élément du patrimoine bâti à protéger, correspondant à l' «Aqueduc du Parrouvier», a été constatée sur la planche graphique n°4.2-b.
La numérotation «12 » se substitue au numéro «14», en cohérence avec la liste établie au sein du règlement (p46).

Extrait de la planche graphique n°4.2-b

PLU approuvé *Modification n°1*



Extrait du règlement du PLU approuvé en 2017 (p46)

N° au PLU	N° dans étude CAUE	Dénomination	Localisation	Motif d'intérêt	Niveau d'intérêt
1	6	Domaine de la Repentance	Plaine agricole	Historique	**A protéger**
2	7	La Petite Bastide	Plaine agricole	Culturel	**A Protéger**
3	8	Domaine de Vauclaire	Plaine agricole	Historique, écologique	**A protéger**
4	9	Le Logis Neuf	Plaine agricole	Historique	A signaler
5	10	La ferme de Vaumartin	Plaine agricole	Culturel	A signaler
6	11	Les ouvrages ferroviaires (les citernes)	Réclavier, La Grange	Culturel, historique	A signaler
7	13	L'ancien relais du Lion d'Or (RD96)	Coudourousse	Historique	A signaler
8	17	Le Portail du Clos (Malvoisie)	Centre-ville	Historique	**A protéger**
9	20	Séquence bâtie homogène (cours des Alpes)	Centre-ville	Culturel	A signaler
10	21	Maisons singulières (cours des Alpes, avenue de la République)	Centre-ville	Culturel	A signaler
11	23	Une maison moderne (boulevard de la Plaine)	Centre-ville	Culturel	A signaler
12	36	L'aqueduc du Parrouvier	Commune	Historique, culturel	**A Protéger**

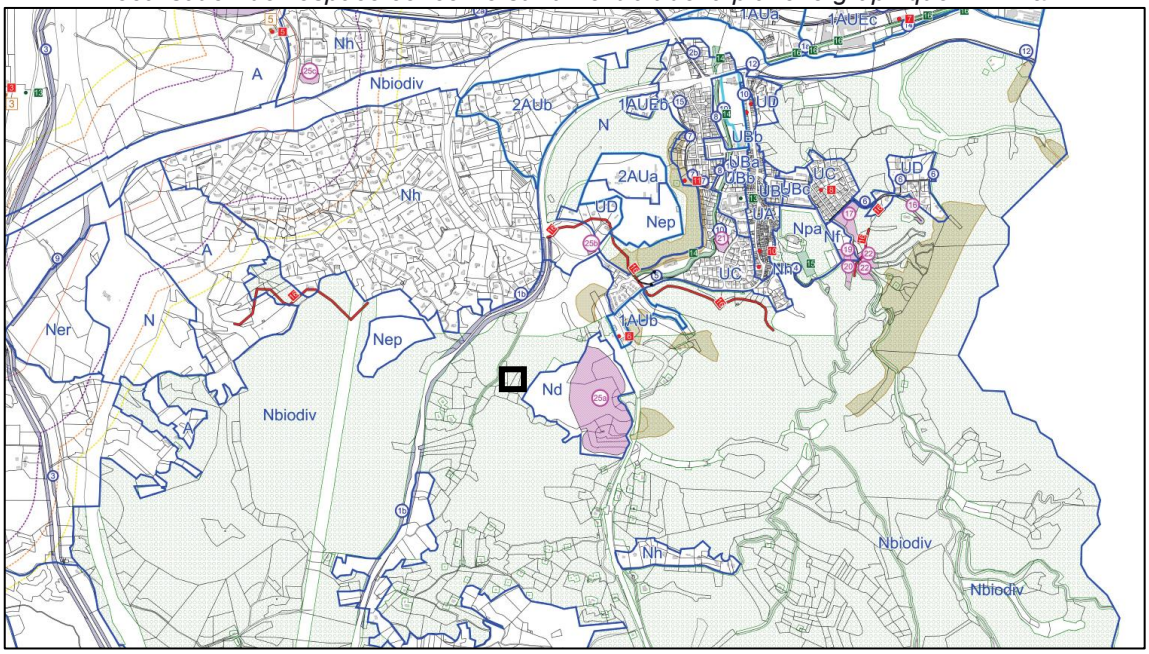
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

→ La réalisation du PLU avait permis d'ajuster les EBC délimités au POS de façon à créer des fenêtres autour des constructions légalement autorisées avant la mise en œuvre du POS.
Il a néanmoins été omis de prendre en compte une construction également légalement édifiée, qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée en 1977.
Cette construction est par ailleurs visible sur les photographies aériennes prises dès 1978, de même que celles prises récemment.
L'erreur vient dans le fait qu'elle n'apparait pas dans la base de données SIG ayant servi à l'élaboration du PLU. Elle apparait pourtant dans les données cadastrales de la DGFP.

L'EBC au niveau de la parcelle F74 a donc été détouré autour de la construction existante, comme pour les autres constructions et en cohérence avec les précisions apportées dans le rapport de présentation du PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017 (page 266 paragraphe 5.6 relatif à la suppression d'EBC dans un rayon de 10 mètres autour des habitations).

De plus, il est à souligner que cette correction n'a aucune incidence sur les boisements actuels, l'espace redélimité ne présentant pas de boisement.

Localisation de l'espace concerné sur un extrait de la planche graphique n°4.2-a

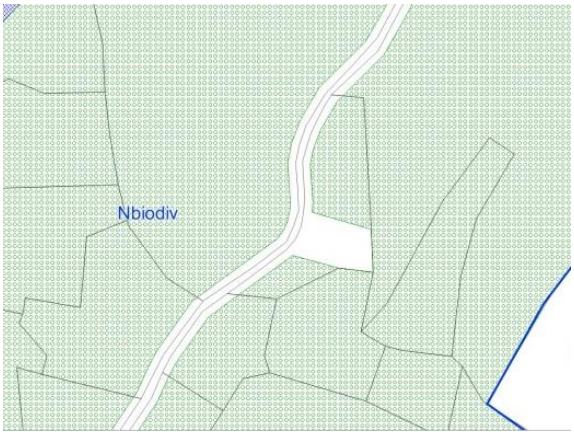


Extrait de la planche graphique n°4.2-a

PLU approuvé en 2017



Modification n°1

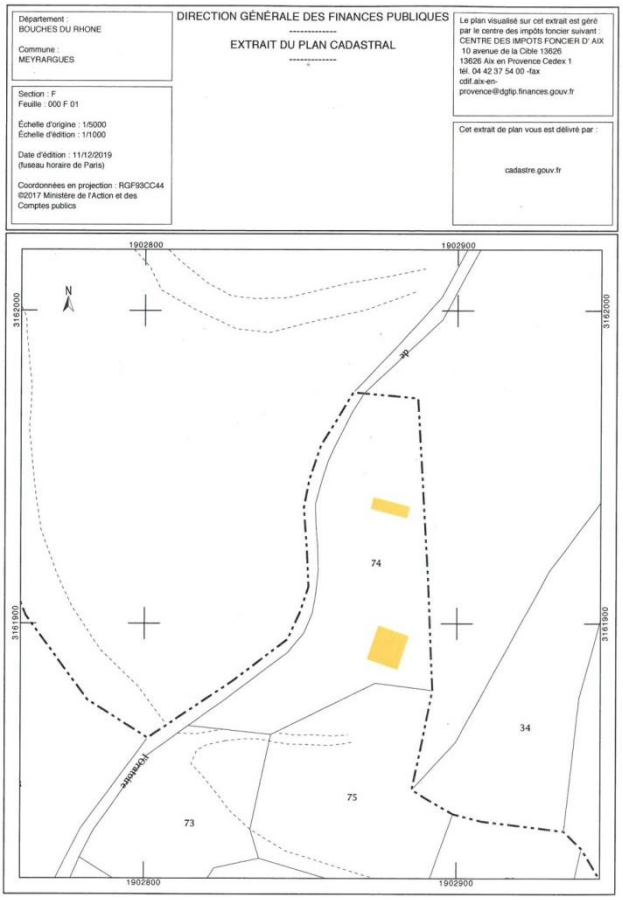


Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Vue des EBC retouchés avec la modification 1 superposés avec la photographie aérienne



Extrait cadastral DGFP 2019



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Aérienne date de prise de vue : 01/01/1978



Source : remonterletemps.ign.fr

Photographie et cadastre Aérienne - vue actuelle



Source : geoportail.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

3.1.2 Modifications apportées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

→ Dans la « *Pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation* », il a été constaté que la cartographie de synthèse localisant les OAP (p5) comportait des erreurs qu'il convient de corriger afin de garantir une parfaite adéquation entre les différents documents qui composent le dossier de PLU.

La carte représentait en effet uniquement les zones à urbaniser et non la totalité des espaces concernés par une OAP allant, dans certains cas, au-delà du périmètre des zones à urbaniser.

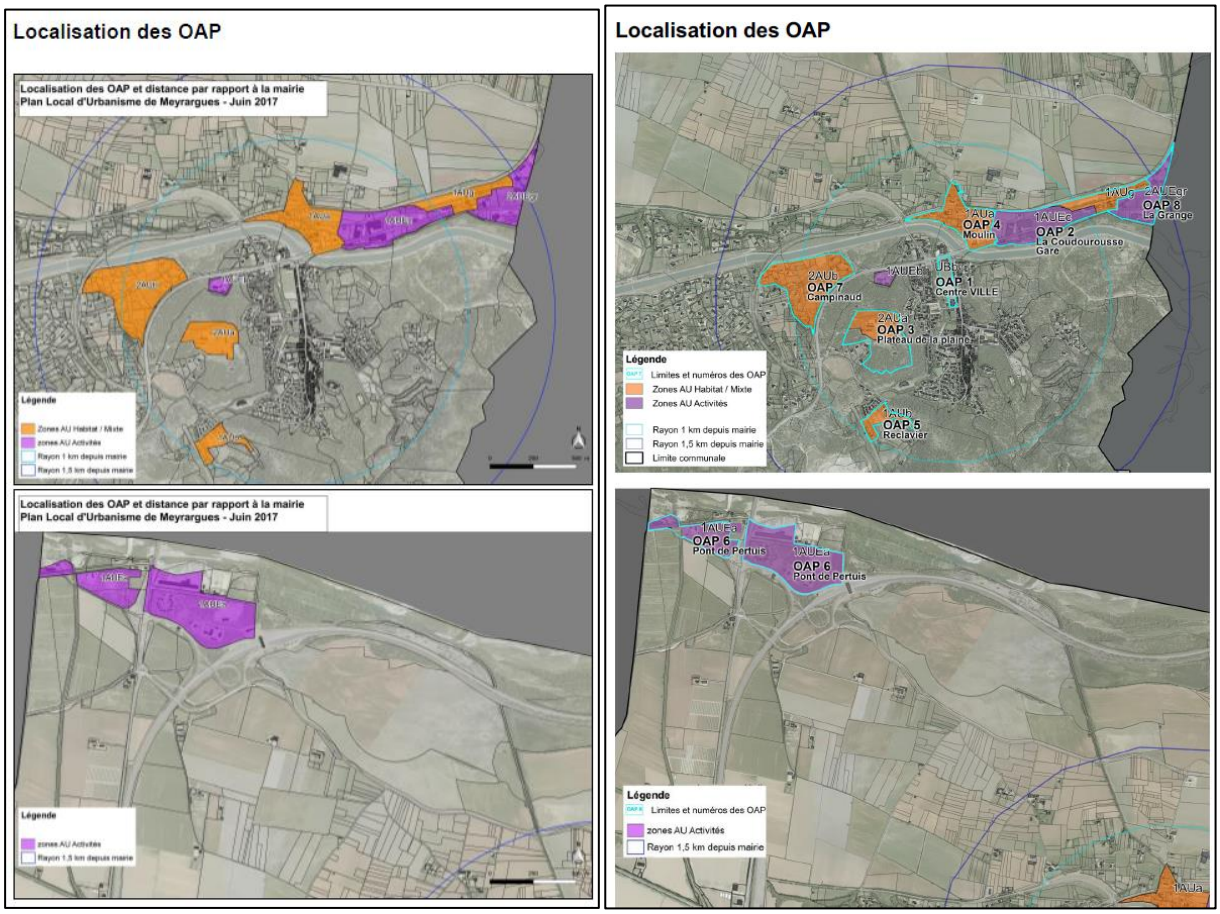
Ainsi les contours des espaces concernés par une OAP ont été reportés, tels qu'ils figurent par ailleurs sur les planches graphiques du zonage réglementaire.

Ils ont également été numérotés et nommés, en cohérence avec la numérotation et dénomination faite pour chaque secteur dans la suite du dossier.

Enfin, le périmètre relatif à l' « *OAP n°1 : Secteur du centre-ville* » a été ajouté, celui-ci étant manquant dans les pièces du PLU approuvé en 2017.

La légende a également été complété suite à cet apport.

Extrait de la pièce - 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (p5)
PLU approuvé en 2017 *Après mise en œuvre de la modification n°1*



→ Le trait relatif aux périmètres des espaces concernés par les OAP ont également été épaissis sur les planches graphiques du PLU, de façon à être plus facilement identifiables.

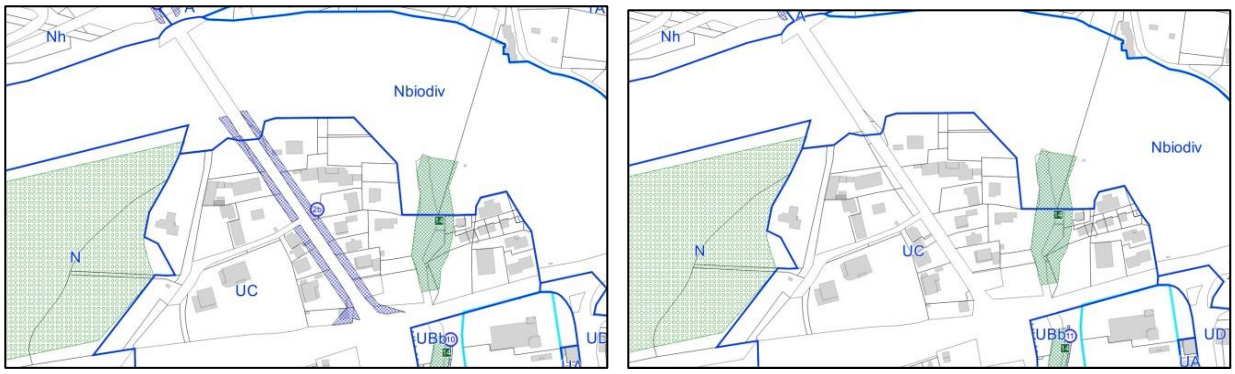
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

3.2 Modifications liées à la mise à jour des emplacements réservés

→ L'ER 2b situé de part et d'autre de la RN561, entre le rond-point marquant l'entrée dans le centre ancien et le canal, n'a plus lieu d'être maintenu. Les aménagements ont en effet été réalisés.

Extrait des planches graphiques

PLU approuvé en 2017 *Après mise en œuvre de la modification n°1*

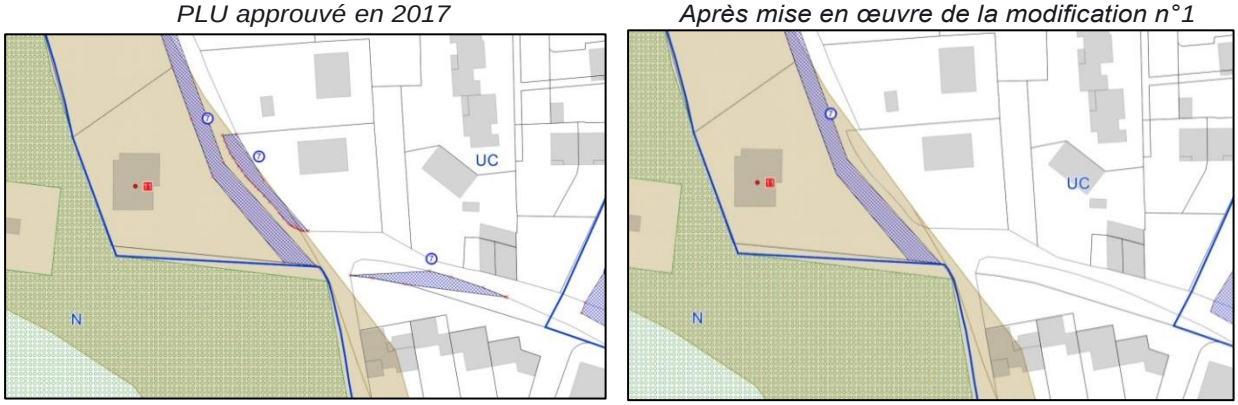


Ces Emplacements Réservés ont donc été supprimés sur les planches graphiques réglementaires (pièces 4.2a 4.2b et 4.2c) et dans la liste des ER (pièce 4.3).

→ L'ER 7 correspondant à l'aménagement du Boulevard de la Plaine est constitué de plusieurs parties. Deux d'entre elles sont situées sur des espaces dont la commune de Meyrargues est propriétaire. Il n'est donc pas nécessaire de les maintenir et la modification n°1 du PLU est l'occasion de les supprimer.

Extrait des planches graphiques

PLU approuvé en 2017 *Après mise en œuvre de la modification n°1*



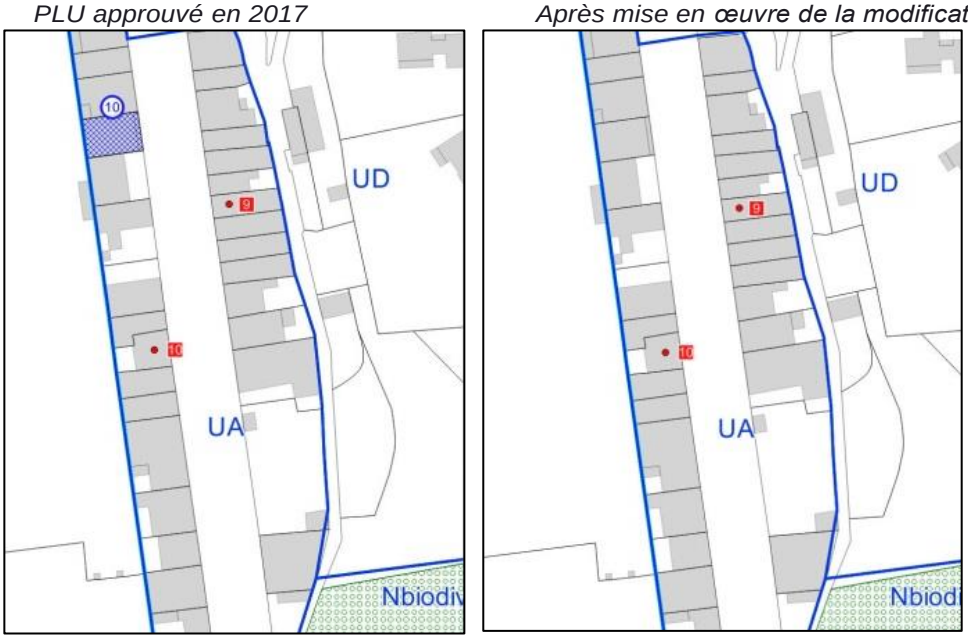
Ces parties d'emplacement réservé ont donc été supprimées sur les planches graphiques réglementaires et la superficie de l'ER7 indiquée et figurant dans la liste des ER a été actualisée en conséquence.

→ L'ER10 était, dans le PLU approuvé en 2017, destiné à l'aménagement d'une voie douce sur les berges du Grand Vallat.
Il s'avère que le maintien de celui-ci n'est pas nécessaire pour permettre un accès au Grand Vallat, d'autres accès existant déjà. De plus, dans le centre ancien, il convient de privilégier une continuité du front bâti.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Extrait des planches graphiques

PLU approuvé en 2017 *Après mise en œuvre de la modification n°1*



Cet Emplacement Réservé a donc été supprimé sur les planches graphiques réglementaires et dans la liste des ER.

3.3 Modifications apportées au sein du règlement

3.3.1 Déplacement d'un paragraphe contenu dans les Dispositions Générales

Au sein du paragraphe « *9.6 – Zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique)* » était inséré un « *article 1 : DISPOSITION APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES ZONES* ». Or son contenu s'applique à toutes les zones, qu'elles soient inondables ou pas.
Son contenu a donc été déplacé au sein de l' « *ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL* » des Dispositions Générales.

Seul l'alinéa ci-après a été maintenu au sein de l'article 9.6., étant donné que celui-ci s'applique spécifiquement aux zones concernées par le risque :

> « *Les zones « à urbaniser » (sauf dents creuses) ainsi que les zones « Peu ou pas urbanisées » comprises dans un aléa, qu'il soit hydrogéomorphologique ou issu de modélisation, ne sont pas constructibles d'après prescription des services de l'état (Orientation fondamentale n°8 du SDAGE Rhône Méditerranée), à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole dans les zones d'aléa les plus faibles.*
> *Le règlement ci-après s'applique à toutes les zones (urbaines et peu ou pas urbanisées)*».

3.3.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

La zone UD, correspondant à une zone résidentielle de densité relativement faible, dispose d'une emprise au sol des constructions limitée à 15%. De ce fait la proportion d'espaces libres est assez conséquente.

Les obligations en matière en création/préservation d'espaces verts, telles que réglementées dans le PLU approuvé en 2017, fixent un objectif de 40% minimum de l'unité foncière.

Par simple calcul cela signifie que, potentiellement, 45% de l'unité foncière pourraient être artificialisés. Or, cette proportion est peu favorable à un maintien d'un cadre de vie de qualité, à la présence de la nature en ville et donc au maintien de la biodiversité. Elle n'est pas non plus

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

propice à l'infiltration naturelle des eaux pluviales en cas de forte pluie, dont la fréquence sera, d'après les prévisions des experts, aggravée par le changement climatique.

Pour ces motifs justifiés, les obligations en termes de préservation/création d'espaces verts sont donc portées à 60% avec la présente modification, et seuls 25% de l'unité foncière (soit un quart de celle-ci) pourront être artificialisés, ce qui reste nettement suffisant pour la création des accès, piscines et terrasses notamment.

Le règlement de la zone UD est donc modifié comme suit (en bleu : les éléments ajoutés / en rouge barré, les éléments supprimés) :

> ***« 6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts***
> *Dans la zone UD, les espaces verts doivent couvrir au minimum ~~40~~ 60 % de l'unité foncière. »*

En zone 1AUa et 1AUb, correspondant respectivement au quartier du Moulin au quartier Réclavier et sur lequel une OAP a été établie, l'emprise au sol est, dans le PLU en vigueur, limitée à 20 % de l'unité foncière.

Les obligations en matière en création/préservation d'espaces verts, telles que réglementées dans le PLU approuvé en 2017, fixent un objectif de seulement 20% minimum de l'unité foncière, ce qui signifie que 60% de l'unité foncière pourraient être artificialisés.

Pour les mêmes motifs qui amènent à faire évoluer la disposition réglementaire de la zone UD, la présente modification du PLU porte les obligations en termes de préservation/création d'espaces verts à 40% avec la présente modification.

35% de l'unité foncière pourront être artificialisés, ce qui reste nettement suffisant pour la création des accès, piscines et terrasses notamment, ainsi que les aires de stationnement collectif qui seront réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble, au sein des espaces délimités à cet effet dans l'OAP.

> ***« 6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts***
> *Dans les secteurs 1AUa et 1AUb : les espaces verts doivent couvrir au minimum 40 % de l'unité foncière.*
> *Dans le secteur 1AUg : les espaces verts doivent couvrir au minimum 20 % de l'unité foncière.»*

Le secteur 1AUg correspondant au secteur de la gare est destiné à accueillir une mixité des fonctions urbaines, avec une place assez importante destinée au futur pôle d'échanges, comme exprimé notamment dans l'OAP correspondante. De ce fait, les accès et aires de stationnement seront nécessairement plus importants. La proportion d'espace vert ne nécessite pas d'évoluer et sera donc maintenue telle qu'indiqué dans le PLU approuvé en 2017.

3.3.3 Hauteur des constructions

Dans le PLU approuvé en 2017, il a été constaté une erreur d'écriture concernant les dispositions relatives à la hauteur maximale autorisée en réglementant la hauteur par rapport au faîtage.
En effet, comme précisé à l'article 4.2 des Dispositions Générales du Règlement, à l'alinéa b), « *La hauteur maximale doit être mesurée à l'égout du toit pour toutes les constructions* ».

L'indication « au faitage » a donc été corrigée par « à l'égout du toit », aux articles 1AU-2.3, 1AUE-2.4, 2AU-2, 2AUE-2, A-2.4, N-2.1, N-2.2, N-2.4 et N-4.1.2.

Afin d'éviter toute ambiguïté, la précision « à l'égout du toit » a également été ajoutée lorsqu'elle n'apparaissait pas, aux articles UC-4.2.2, 1AU-4.2.2, 2AU-4.2.2.

3.3.3 Aspect des clôtures dans les zones concernées par le risque inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial (hors PPRI Durance)

Au sein de chaque zone du PLU, l'article « *5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique)* » le règlement précise la composition des clôtures et autorise les grillages. Cette disposition a été complétée afin de

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210218-021_2021-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

permettre la réalisation de clôtures en grilles, ces dernières étant plus adaptées en milieu urbain notamment et restant compatible avec le principe de la libre circulation de l'eau, nécessaire en zone inondable.

Au sein du même article, est précisé que les mur bahuts sont autorisés, sur une hauteur de 0,20 mètre maximum. Or la réalisation de murs bahuts, même de hauteur faible, est susceptible de générer des zones de rétention d'eau si ces derniers sont pleins. Par ailleurs, la hauteur limitée à 0,20 m est peu adaptée en milieu urbain notamment.

Tout en restant compatible avec les objectifs de la libre circulation en zone inondable, la modification vise donc à autoriser une hauteur quelque peu supérieure, portée à ~~0,60~~ *0,40 mètre muni d'ouvertures permettant le ressuyage* mais aussi à rappeler que les murs bahuts doivent respecter le principe de libre écoulement de l'eau. Cette modification reste par ailleurs compatible avec les dispositions relatives aux clôtures en zone inondable figurant dans la partie « Dispositions Générales » du règlement, dans la mesure où celles-ci n'indiquent aucune limite de hauteur.

Ainsi, dans chaque zone du PLU, la règle concernant les clôtures a évolué au sein de chaque zone de la manière suivante (en bleu : les éléments ajoutés / en rouge barré, les éléments supprimés) :

> ***« 5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures***
> *(…)*
> *5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)*
>
> *Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.*
>
> *Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.*
> *Les murs bahuts devront être munis d'ouverture permettant le ressuyage.*
>
> *La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :*
> - *Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.*
> - *Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.*
> - *Le mur bahut ne pourra pas excéder ~~0,20~~ 0,40 m de haut. »*

Il est à rappeler que cette disposition ne concerne pas les espaces couverts par le PPRI Durance qui devront en tout état de cause respecter les dispositions édictées dans le PPRI.

Il s'est également avéré nécessaire d'apporter quelques ajustements au règlement des zones inondables du même type figurant au paragraphe « 9.6 – Zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) » du « Titre I - Dispositions Générales ».

Ces modifications visent :
- à autoriser également les grilles, en sus des grillages, dans le même objectif que précédemment et afin d'assurer une parfaite corrélation et cohérence entre les différentes prescriptions relatives à la même thématique. La distance entre les barreaux est précisée afin de garantir la transparence hydraulique.
- à corriger une erreur matérielle, relevée dans la « SECTION D D1 et D2 : Prescriptions applicables aux zones bleues - Aléa modéré ».
- à corriger deux incohérences, relevées dans la « SECTION E : Prescriptions applicables aux zones verte – Aléa résiduel » et « SECTION F : Prescriptions applicables aux zones à point vert – Aléa résiduel centre-ville »

Ainsi, dans les dispositions générales, la règle concernant les clôtures a évolué de la manière suivante (en bleu : les éléments ajoutés / en rouge barré, les éléments supprimés) :

> *« Sont interdites toutes constructions dans une bande de 6 m (SIX METRES) de part et d'autre de l'axe des talwegs, haut de berge des vallats, cours d'eau non identifiés dans le cadre du plan de prévention des risques, les constructions de toutes sortes autres que :*
> - *les clôtures constituées d'un grillage à larges mailles de 100 mm x 150mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou d'une grille dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum, sans mur bahut*
> - *(…). »*

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Il est précisé que les murs bahuts restent ici interdits, compte tenu du contexte particulier lié à la proximité des cours d'eau.

« Section C : Prescriptions applicables aux zones roses – Aléa Fort :
(…)
Article C-2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition :
Sont autorisés à condition qu'ils ne modifient pas l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets:

- *(…)*
- ~~*les clôtures constituées d'un grillage à larges mailles de 100 mm x 150mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES), sans mur bahut*~~
- *(…)*

(…)
Article C-3 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Clôture :
(…)
Sont autorisés :

- *Les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique*
- *Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux*
- *les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)*
- *les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum »*

L'alinéa concernant les clôtures a été supprimé de l'article C-2 dans la mesure où celui-ci venait en doublon avec les prescriptions détaillées à l'article C-3. De plus l'interdiction était contradictoire avec les dispositions de l'article C-2, celui-ci autorisant les murs donc, en conséquence, les murs bahuts également.

« SECTION CU : Prescriptions applicables aux zones roses – Aléa Fort centre-ville
Article Cu-3 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Clôture :
(…)
Sont autorisés :

- *les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique*
- *les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.*
- *les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)*
- *les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum »*

« SECTION D D1 et D2 : Prescriptions applicables aux zones bleues - Aléa modéré
Article D-5 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Clôture :
(…)
Sont autorisés :

- *les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique*
- *les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.*
- ~~*en zone U*~~*, les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)*
- *Les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum »*

L'indication de la zone U a été supprimée, auquel cas les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm) ou les grilles n'auraient pas été autorisées dans les autres zones, ce qui n'est pas cohérent au regard de l'écriture réglementaire des autres zones d'aléa. Cette modification vient donc corriger une erreur matérielle contenue dans le PLU actuellement en vigueur.

Concernant les articles figurant aux sections E et F, les articles figurant dans le PLU approuvé sont rédigés de la sorte :

« SECTION E : Prescriptions applicables aux zones verte – Aléa résiduel
Article E-3 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Clôture :
Sont imposées :

- *les clôtures constituées d'un simple grillage avec un mur qui assure une transparence hydraulique »*

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

*« **SECTION F : Prescriptions applicables aux zones à point vert – Aléa résiduel centre-ville***
Article F-3 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Clôture :
Sont imposées :

- *les clôtures constituées d'un simple grillage avec un mur qui assure une transparence hydraulique »*

Les zones d'aléa résiduel sont les secteurs potentiellement les moins exposés, ou tout au moins avec un risque nettement plus faible que pour les autres catégories.

Pourtant la règle est ici beaucoup plus stricte dans la mesure où il est indiqué « *sont imposés* », à la différence des autres zones où il est écrit « *sont autorisés* »

La règle édictée présente également une incohérence certaine dans la mesure où :
- les grilles et grillages sans mur/ou mur bahut ainsi que les clôtures 3 fils ne sont pas autorisés alors qu'ils constituent un dispositif optimal pour assurer la transparence hydraulique
- les murs, autorisés dans les autres zones d'aléa à condition d'en assurer la transparence hydraulique, ne sont pas autorisés alors que la zone présente un risque moindre.

La modification du PLU permet donc de corriger ces incohérences et, en conséquence, d'harmoniser les règles entre les différents niveaux d'aléa.

Les articles relatifs aux clôtures pour les sections E et F seront donc reformulés de la sorte :

« Clôture :
(…)
Sont ~~imposées~~ autorisés:

- *les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique*
- *les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux*
- *les clôtures ~~constituées d'un simple grillage avec un mur qui assure une transparence hydraulique~~ grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)*
- *Les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum »*

3.3.4 Aspect des clôtures en zone Naturelle

Au sein de la zone N correspondant à la zone naturelle ordinaire ainsi qu'au sein des secteurs Nh correspondant à des zones naturelles habitées et Net correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Les Grandes Terres, le PLU approuvé ne prévoit pas, par omission, la possibilité de réaliser des clôtures en grillage simple.

La modification du PLU est l'occasion d'insérer cette possibilité, par ailleurs adaptée aux caractéristiques naturelles et paysagère des lieux.
L'article relatif aux clôtures est donc complété de la sorte (ajout en bleu) :

« 5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures
(…)
5.3.1 – <u>Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)</u>
(…)
Elles sont constituées :

- *Dans la zone N et les autres secteurs hors secteurs Nh et Net, soit d'un mur de pierre sèche, soit d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage soit encore d'un simple grillage.*
- *Dans les secteurs Nh et Net, soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage soit encore d'un simple grillage. »*

3.3.5 Compléments apportés aux règles relatives au stationnement

Les dispositions en matière de création d'aires de stationnement relatives aux logements ne précisaient pas les conditions dans lesquelles celles-ci devaient être réalisées. Elles ne prévoyaient pas non plus la réalisation de place de stationnement visiteurs.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

La modification du PLU a pour objectif d'y remédier.

Conditions de réalisation des aires de stationnement :
Force est de constater qu'en zones UD principalement, les espaces normalement réservés au stationnement des véhicules, lorsqu'ils sont réalisés sous forme de garages fermés, sont souvent dévoyés à d'autres usages avec pour conséquence des stationnements le long des voies qui, dans la plupart des cas, engendrent des difficultés de circulation, tant pour les autres véhicules que pour les piétons, ainsi que des problèmes de sécurité des usagers. Ce constat pourrait également ultérieurement être constaté au sein des zones à urbaniser.

La disposition relative au stationnement est donc complétée de façon à ce que que le nombre de place imposé, selon le type d'opération, soit réalisé à l'air libre. C'est en effet le meilleur moyen de préserver/garantir cette fonction. La modification ne fait pas obstacle à ce que les administrés puissent en réaliser d'autres, supplémentaires et fermées, s'ils le souhaitent.

Cette disposition concerne également les aires de stationnement rattachées aux logements de fonction, lorsque ceux-ci sont réglementés au sein de la zone.

Cette évolution concerne la zone UD ainsi que les zones 1AU, 1AUE, 2AU, 2AUE.

Obligations en matière de réalisation de places pour les visiteurs :
Enfin, le PLU n'imposant aucune place dédiée aux visiteurs, ceux-ci ne peuvent que stationner le long des voies ce qui, comme précédemment, engendrent par la suite des difficultés de circulation, tant pour les autres véhicules que pour les piétons, ainsi que des problèmes de sécurité des usagers, notamment dans le cas d'opération d'ensemble.

La modification du PLU permet donc d'ajouter d'une manière raisonnable, qu'au-delà de 5 logements créés, 0,5 place de stationnement par logement pour les visiteurs soit réalisée, hors opération de logement locatifs sociaux, la règlementation en vigueur ne permettant pas d'imposer plus d'une place par logement, pour cette catégorie.

Toutefois, compte tenu des aires de stationnement public existants pouvant accueillir les visiteurs en zone UA, UB et UC, ces trois zones en sont exemptées et donc aucune obligation supplémentaire à cet effet ne leur est imposée.

Exemple (sont reportés ci-après les compléments apportés au règlement de la zone UD) :

> *« **7.2 – Normes de stationnement :***
>
> *Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :*
>
> ***a)** Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement minimum et 0,5 place de stationnement par logement pour les visiteurs à partir de 5 logements.*
>
> *Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.*
> *Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.*
>
> *Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.*
> *Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.*
>
> ***b)** Pour le logement locatif social : 1 place par logement.*

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés. »

4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Les modifications prévues avec la modification n°1 n'impliquent aucune évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) contenu dans PLU approuvé en 2017.

Les ajustements apportés au document n'entrainent aucune modification de zonage. Ils sont en conséquence sans incidence sur les zones agricoles et naturelles.

Les évolutions retenues visent essentiellement à corriger des erreurs matérielles et à mettre à jour la liste des emplacements réservés. Dans une moindre mesure, elle concerne quelques adaptations réglementaires afin de garantir une certaine qualité de vie aux résidents, sans aucun impact sur les droits à bâtir.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1, approuvée le 24 /10/ 2019 par le Conseil de la Métropole à travers la délibération URB 017-7120/19/CM

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

APPROUVEE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL DE LA METROPOLE LE 18 FEVRIER 2021

Cabinet Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
cl@luyton.fr

Accusé de réception en préfecture
~~013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE~~
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEYRARGUES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION 2

Un contenu encadré par des textes législatifs 2
Localisation des OAP 3

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 4

OAP n°1 : SECTEUR DU CENTRE-VILLE 4
OAP n°2 : SECTEUR DE LA COUDOUROUSSE-GARE 8
OAP n°3 : SECTEUR DU PLATEAU DE LA PLAINE 12
OAP n°4 : SECTEUR DU MOULIN 16
OAP n°5 : SECTEUR DE RECLAVIER 20
OAP n°6 : SECTEUR DU PONT DE PERTUIS 24
OAP n°7 : SECTEUR DE CAMPINAUD 28
OAP n°8 : SECTEUR DE LA GRANGE 32

2. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION 36

Les zone AU à dominante d'habitat ou mixte 36
Les zones AU à dominante d'activités 36

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

INTRODUCTION

Un contenu encadré par des textes législatifs

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositions pour aménager et programmer le devenir de quartiers ou de secteurs à enjeux.

Les articles L151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme (ancien article L123-1-4 du code de l'urbanisme) précisent :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

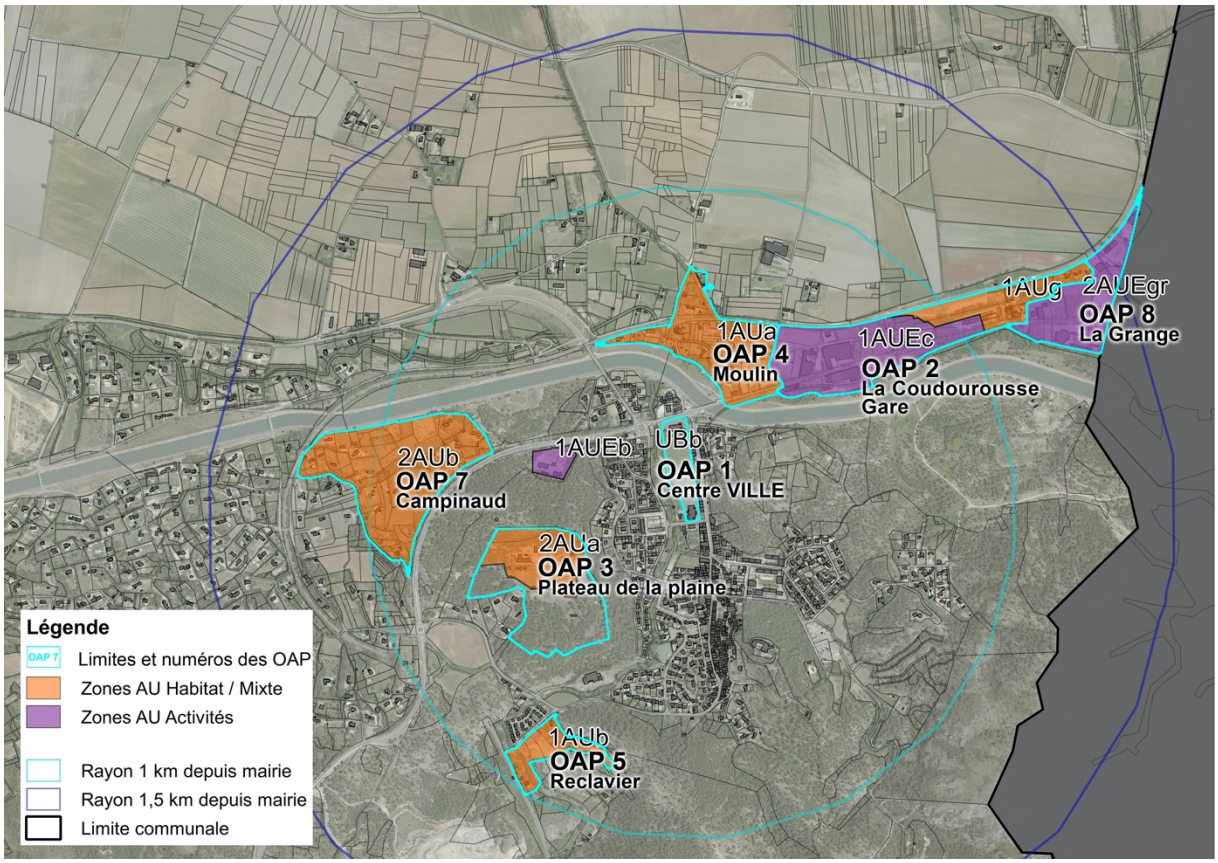
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte. »

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme et aux opérations d'ensemble.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Localisation des OAP



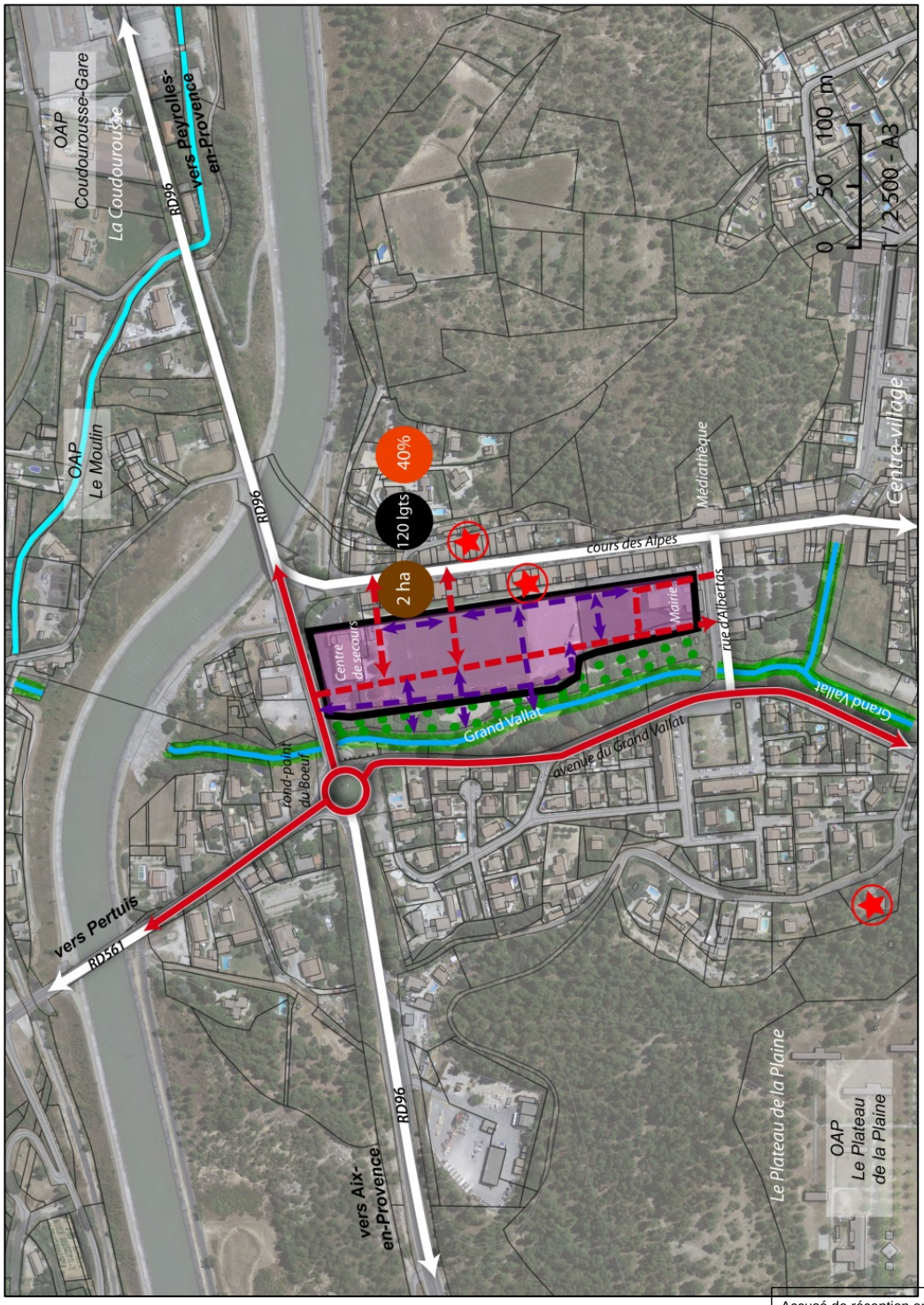


Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

1. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP n°1 : SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Schéma d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR CENTRE-VILLE
PLU de Meyrargues

périmètre de l'OAP

Etat initial

voie existante

cours d'eau et sa ripisylve à protéger et valoriser

double alignement d'arbres à préserver

patrimoine local à protéger

Aménagement

voies existantes à aménager

voies à créer pour développer des connexions entre le quartier, le centre-ville et la Coudourousse

aménagement pour modes actifs (marche à pied, vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe)

Programmation

zone à vocation mixte Habitat, services, commerces (opération d'ensemble)

ha — superficie du secteur

lgts — nombre potentiel de logements

% — part minimale de logements locatifs sociaux

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Etat des lieux

Le secteur est situé en cœur de ville. Il est délimité au Nord par la RD96, à l'Ouest par le Grand Vallat, au Sud par la rue d'Albertas et à l'Est par le cours des Alpes. Le périmètre de l'OAP est de 2 hectares et correspond aux parcelles du stade, du centre de secours et d'un parking. Le secteur est destiné à accueillir une opération d'ensemble.

Il s'agit d'un espace composé en grande partie du stade Noel Véran qui fait actuellement l'objet d'un déplacement sur le Plateau de la Plaine. Le Grand Vallat longe le secteur du Nord au Sud permettant de bénéficier d'un cadre paysager et naturel à quelques minutes du village.

Par sa localisation en cœur de ville et sa proximité aux équipements, commerces et services, ce secteur est stratégique. A ce titre, l'OAP du centre-ville permet de structurer ce futur quartier mixte.

Il est à noter que le centre de secours a été intégré dans la réflexion globale même si son déplacement est prévu à plus ou moyen long terme.

Enjeux d'aménagement

➔ Ouvrir le futur quartier à son environnement proche :

- en requalifiant l'entrée de ville Nord pour améliorer les conditions de déplacement pour tous les modes (voitures, piétons, cyclistes),
- en créant de nouvelles connexions sur la RD96 et le cours des Alpes pour ouvrir le quartier au centre-ville, la Coudourousse et la gare. L'accès RD96 se fera préférentiellement à sens unique, dans le sens RD96 - rue d'Albertas pour sécuriser les déplacements,
- en développant les modes actifs (vélo, marche à pied),
- en mettant en valeur le Grand Vallat et le cadre paysager associé.

➔ Renforcer la centralité du village :

- en proposant un habitat diversifié pour répondre aux objectifs en termes de logements sociaux, attirer de nouveaux habitants et répondre aux demandes des Meyrarguais,
- en offrant des espaces publics ouverts à tous,
- en ayant une opération d'ensemble avec une mixité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces).

➔ Avoir une approche environnementale de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Principes d’aménagement

1. Préserver le double alignement d’arbres le long du Grand Vallat et protéger le patrimoine local identifié sur le schéma d’aménagement,

2. Requalifier les axes proches (notamment la portion de la RD96 entre le « rond-point du bœuf » et le pont du canal EDF, l’avenue du Grand Vallat),

3. Créer de nouvelles voies internes pour rendre accessible le quartier mais aussi créer de nouvelles rues donnant sur la RD96 et le cours des Alpes. Une grande place sera donnée aux piétons et cyclistes,

4. Aménager des liaisons douces dans le quartier d’une part le long des voies mais aussi par des cheminements piétons dans le quartier et autour du Grand Vallat,

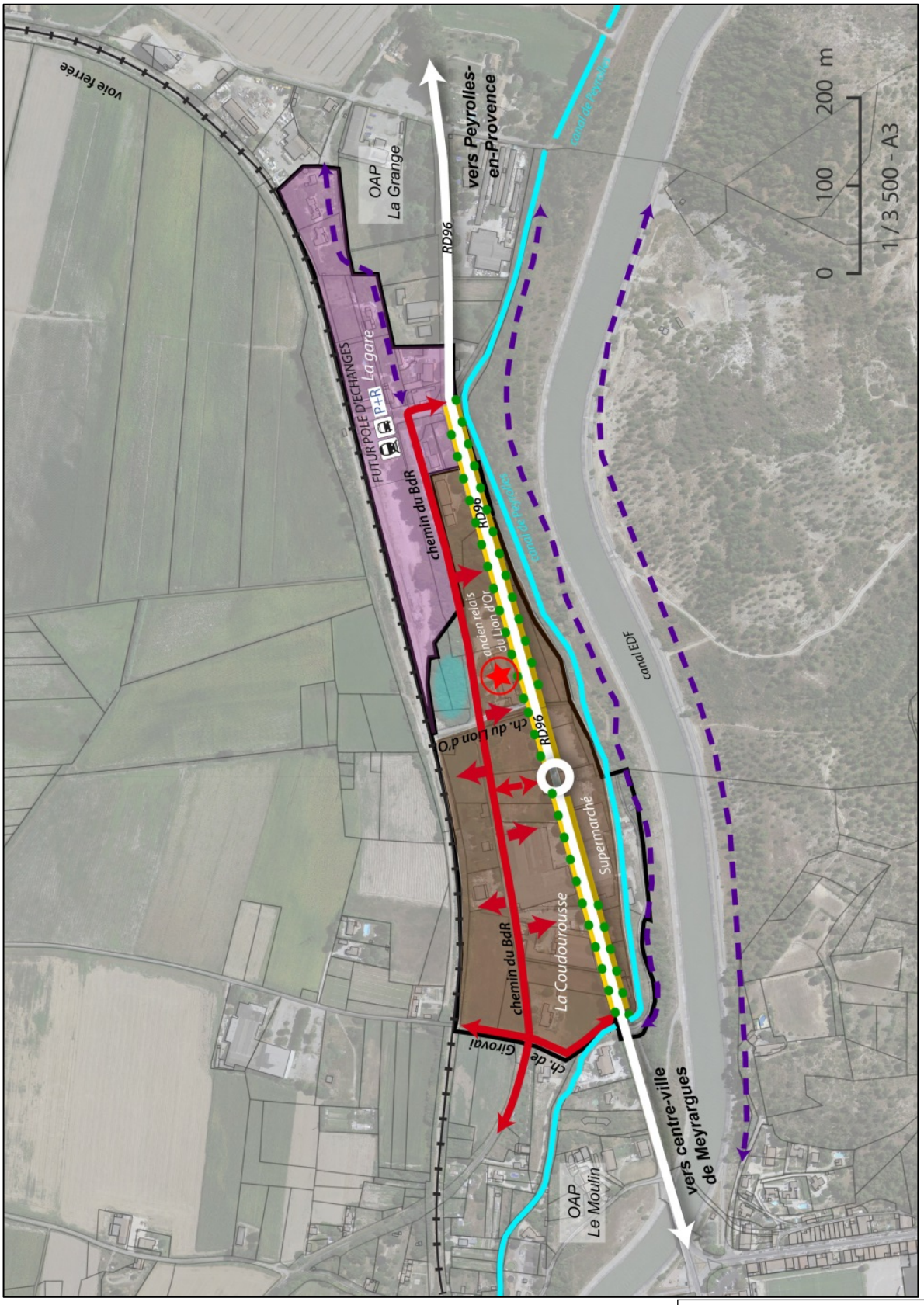
5. Développer un habitat de type petit collectif / collectifs en R+2-R+3,

6. Pour le secteur, respecter un pourcentage de logements sociaux : 40% de logements locatifs sociaux.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

OAP n°2 : SECTEUR DE LA COUDOUROUSSE-GARE

Schéma d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR COUDOUROUSSE-GARE
PLU de Meyrargues

périmètre de l'OAP (zones 1AU)

Etat initial

voie existante à sécuriser (RD96)

canal de Peyrolles à prendre en compte

principe d'alignement d'arbres à conserver

patrimoine local à protéger

Aménagement

voie existante à aménager

voie à créer

accès de principe à priviligier par le chemin du BdR

aménagement pour modes actifs (marche à pied, vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe)

alignement de façade à respecter

Programmation

zone à vocation principale Activités

zone à vocation mixte

zone de rétention des eaux (positionnement de principe)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Etat des lieux

Le secteur de la Coudourousse et de la Gare est situé au Nord-Est du centre-ville de Meyrargues. Les zones à urbaniser correspondantes ont une superficie cumulée de 14,6 hectares (10,2 et 4,4 hectares). Les zones sont délimitées au Nord par la voie ferrée, à l'Ouest par le chemin de Girovai, au Sud par le canal EDF et à l'Est par le quartier de la Grange. La RD96 et le chemin des Bouches-du-Rhône traversent d'Ouest en Est les deux zones.

Il s'agit d'un vaste espace composé d'activités industrielles et commerciales, d'équipements tel que la gare ferroviaire, d'habitations et de friches. Cette urbanisation est plus ou moins ordonnée le long de la RD96 et autour de la gare.

Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, ce secteur est identifié comme stratégique. A ce titre, l'OAP du secteur Coudourousse-Gare permet de structurer ce futur quartier à vocation mixte. Deux OAP viennent compléter le développement de ce secteur avec, à l'Ouest, le quartier du Moulin à vocation principale d'habitations (zone 1AUa) et, à l'Est, le quartier de la Grange à vocation économique (zone 2AUE).

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans la logique de création d'un 2ème pôle de vie autour de la gare et du pôle d'activités de la Coudourousse. L'historique du secteur (présence de la gare, usine Barbier-Dauphin, zone NA au POS), l'implantation récente d'une moyenne surface, la requalification d'une portion de la RD96 (création d'un giratoire, de trottoirs), la création d'une nouvelle station d'épuration sont autant de facteurs ayant conduit à choisir ce secteur comme espace de développement stratégique pour Meyrargues.

La zone 1AUEc présente un risque F2 fort en frange avec le canal EDF dans sa partie boisée.

Enjeux d'aménagement

- ➔ Accueillir des activités commerciales le long de la RD96 sécurisée et du chemin des Bouches du Rhône requalifié, en complémentarité avec le centre-ville. Afin d'éviter une banalisation de la vue depuis la RD96, une réflexion devra être menée sur l'aspect extérieur des constructions et sur les parcs de stationnement (mutualisation si possible),

- ➔ S'appuyer sur le réseau viaire actuel pour développer le quartier et améliorer les déplacements des piétons et cyclistes,

- ➔ Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélo) et connecter les principaux pôles de la Meyrargues entre eux : centre-ville, le pôle d'activités et la gare. Le but est de créer de l'urbanité et un pôle accessible à tous les modes de déplacement (voiture, piétons, cyclistes),

- ➔ Développer le quartier de gare de Meyrargues, futur pôle d'échanges multimodal, pour augmenter l'attractivité de la commune,

- ➔ Prendre en compte le réseau de l'ASA du Canal de Peyrolles

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Principes d'aménagement

1. Conserver l'alignement de platanes le long de la RD96 et protéger le patrimoine local identifié sur le schéma d'aménagement,

2. Requalifier les voies actuelles en cohérence avec la vocation Activités de la Coudourousse et la vocation Mixte du quartier de gare. Le chemin des Bouches-du-Rhône (chemin des BdR) est notamment à aménager pour les véhicules, piétons et cyclistes pour devenir l'axe structurant entre la gare, le pôle d'activités et le centre-ville.

3. Créer un barreau entre le rond-point de Leclerc et le chemin des Bouches-du-Rhône (BdR) et en faire la portée d'entrée du pôle d'activités Coudourousse-Gare,

4. Aménager les voies, chemins et pistes nécessaires aux modes actifs (marche à pied, vélo) le long du Canal de Peyrolles et du Canal EDF ainsi qu'entre la gare et le quartier de la Grange.

5. Respecter un alignement des façades sur la RD96 (alignement prévu de la RD96, voir les emplacements réservés du PLU),

6. Développer un quartier de gare mixte (équipements, habitat, services) et accompagner la création du pôle d'échanges multimodal (PEM) autour de la gare ferroviaire (gare routière, parking relais, stationnement vélo, etc) conformément au Plan de Déplacements Urbains de la Communauté du Pays d'Aix.

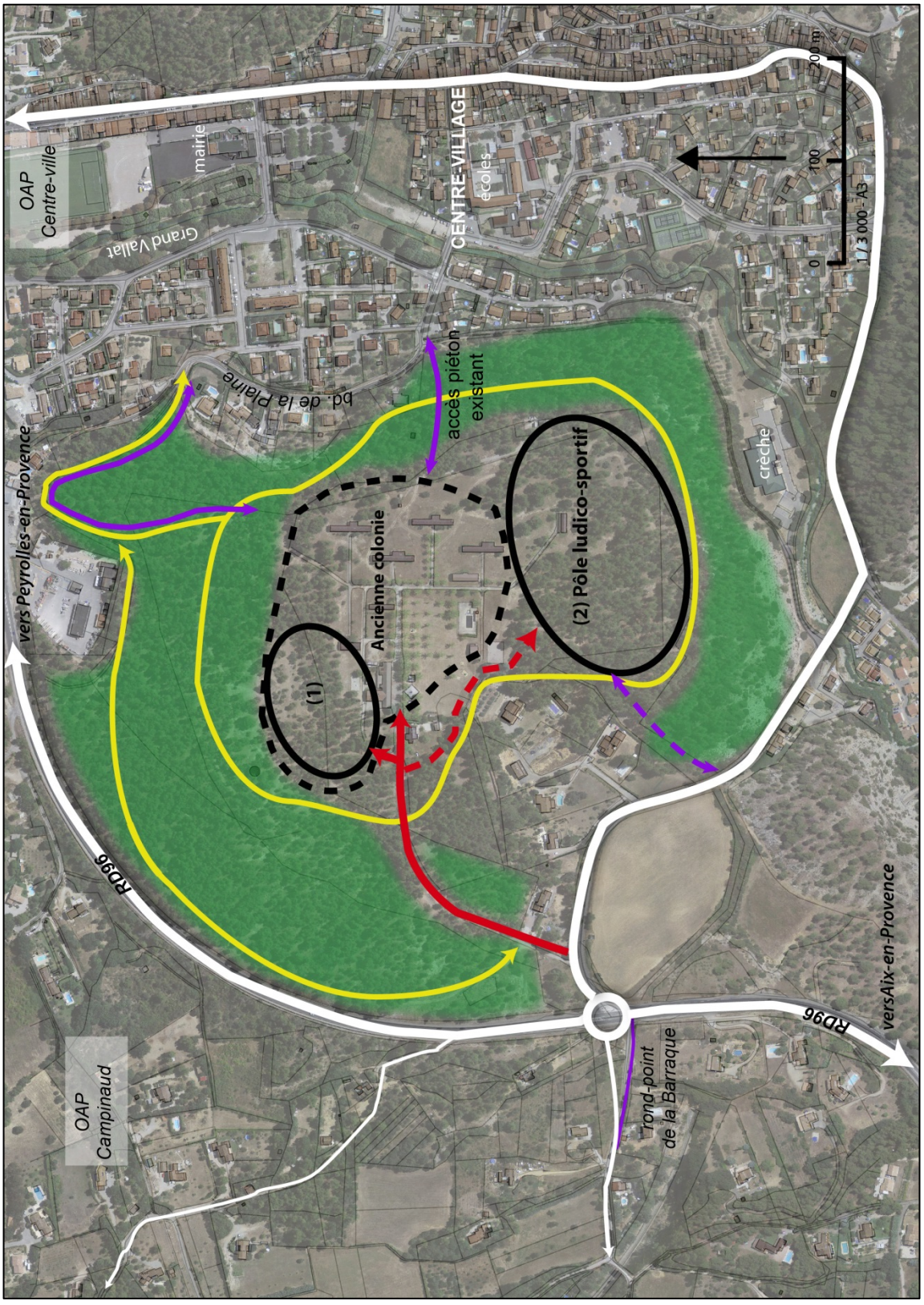
Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les futures constructions à implanter dans la zone.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

OAP n°3 : SECTEUR DU PLATEAU DE LA PLAINE

Schéma d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR DU PLATEAU DE LA PLAINE
PLU de Meyrargues

Etat initial



voie existante



espace à caractère naturel à préserver
avec débrousaillement pour les espaces
les plus proches des équipements, des bâtiments
et le long du chemin du Plateau

Aménagement



voie existante à aménager



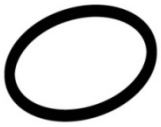
voie à créer pour accéder aux équipements
(tracé de principe)

piste réservée pour engins de secours
à aménager ou à créer (tracé de principe)



aménagement pour modes actifs (marche à pied,
vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe)
pour désenclaver le Plateau de la Plaine

Programmation



Equipements, services publics :
(1) Equipements, services publics
(2) Pôle ludico-sportif



Ancienne colonie, vocation future à définir

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Etat des lieux

Le secteur du Plateau de la Plaine est localisé à l'Est du centre-ville de Meyrargues. L'accès se fait actuellement par le rond-point de la Barraque sur la RD96 puis par un unique chemin, accessible au public. Un autre accès, accessible uniquement aux véhicules de secours, est disponible via le boulevard de la Plaine. Des cheminements piétons, notamment un parcours sportif, sont disponibles. Par son caractère naturel, le Plateau de la Plaine est soumis à un risque feu de forêt (zone F1p) qui a été intégré en amont, notamment la création d'accès aux services de secours. Il existe aussi un risque séisme-mouvements de terrain (zone rouge R1-P chutes de bloc/éboulement) en frange Est du plateau et qui doit être pris en compte dans la création des accès dans le secteur.

Malgré son enclavement, le Plateau de la Plaine est situé à proximité immédiate du centre-ville de Meyrargues et offre des surfaces importantes pour la réalisation d'un projet d'équipements - notamment ludico-sportif - pour la commune. De plus, le transfert du stade du centre-ville sur le Plateau de la Plaine permettra de réaliser une opération d'aménagement en cœur de ville. Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ce secteur est identifié comme stratégique. A ce titre, l'OAP du Plateau de la Plaine permet de structurer ce secteur et de prendre en compte l'ensemble des enjeux d'aménagement.

Enjeux d'aménagement

- ➔ Intégrer le risque feu de forêt et l'accessibilité du site en amont pour sécuriser les personnes et les équipements notamment l'élargissement des voies, le débroussaillement et des accès pour les services de lutte contre l'incendie. Intégrer aussi le risque chutes de bloc,

- ➔ Désenclaver le Plateau de la Plaine et l'ouvrir aux quartiers proches dont le centre-ville par l'aménagement de l'accès principal et des cheminements piétons,

- ➔ Développer un pôle dédié à des équipements sportifs (pôle ludico-sportif) et des équipements et services d'intérêt public.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Principes d'aménagement

1. Aménager l'entrée principale en une véritable voie multimodale ayant une largeur suffisante pour les services de secours. Un débroussaillement sur 20 mètres de part et d'autre de la voie permettra d'assurer la sécurité de l'accès vers le Plateau de la Plaine,

2. Renforcer les pistes réservées aux engins de secours pour sécuriser le site. Elles seront uniquement accessibles aux engins de secours. Les accès devront éviter clairement la zone R1-P,

3. Développer de nouvelles liaisons douces (piétons) avec les quartiers proches dont le centre-ville,

4. Accueillir des équipements sportifs sur le Plateau de la Plaine pour créer un pôle ludico-sportif. Un débroussaillement de 100 mètres autour des équipements et bâtiments permettra d'assurer la sécurité des biens et des personnes contre le risque incendie.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

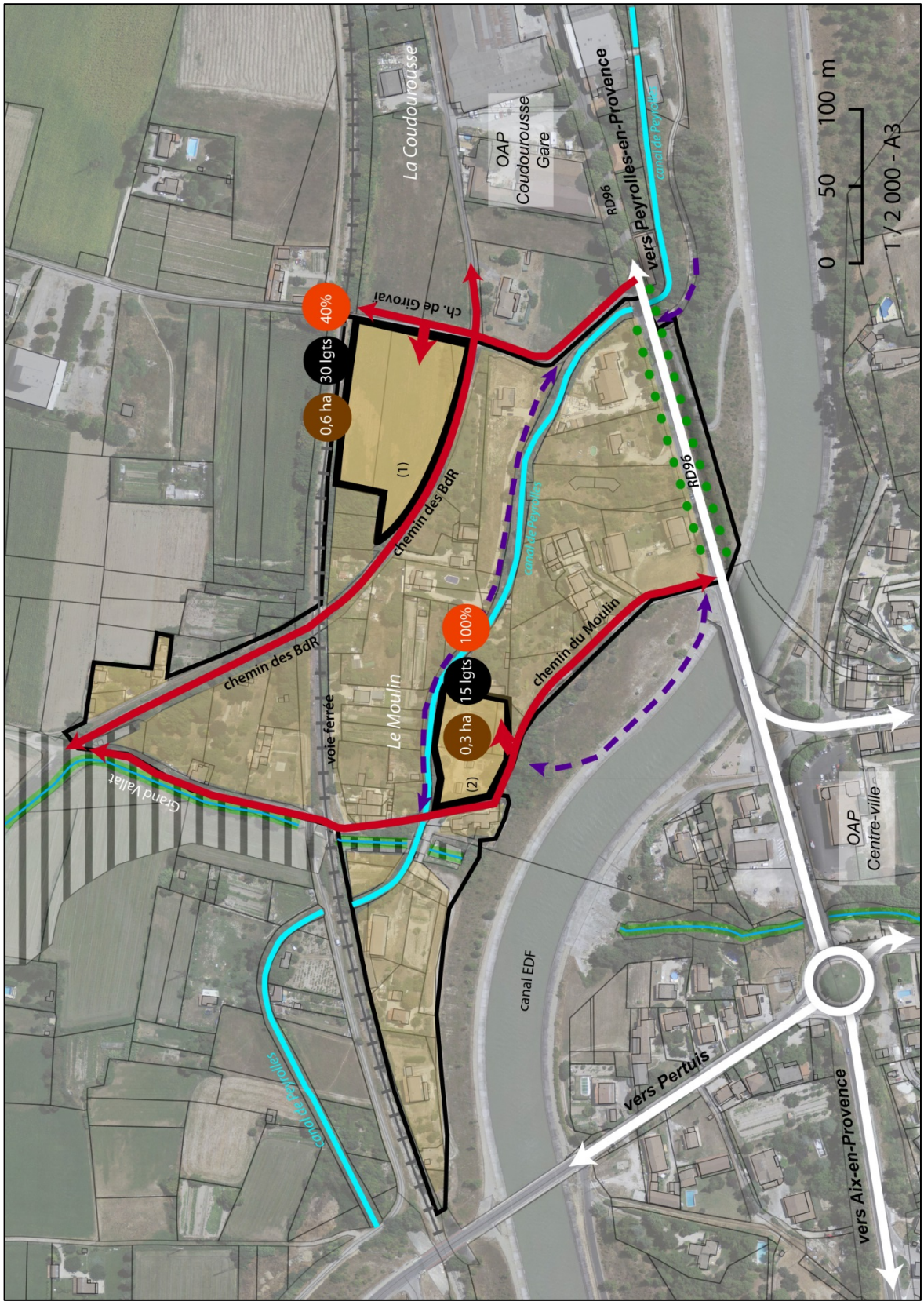
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par :

- la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les futures constructions à implanter dans la zone,
- la mise en place de mesures pour la lutte contre le risque incendie :
    - débroussaillement de 20 mètres autour de la voie d'accès du Plateau de la Plaine,
    - débroussaillement de 100 mètres autour des équipements et bâtiments,
    - renforcement de la ressource hydrique pour l'alimentation des poteaux d'incendie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

OAP n°4 : SECTEUR DU MOULIN

Schéma d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR DU MOULIN
PLU de Meyrargues

périmètre de l'OAP (zone 1AU)

Etat initial

voie existante

problématique inondation / ruissellement des eaux

canal de Peyrolles à prendre en compte

Aménagement

voie existante à aménager

accès de principe

aménagement pour modes actifs (marche à pied, vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe)

Programmation

zone à vocation principale Habitat

secteur privilégié pour une opération d'ensemble

ha — superficie du secteur

logts — nombre potentiel de logements

% — part minimale de logements locatifs sociaux

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Etat des lieux

Le secteur du Moulin est situé au Nord-Est du centre-ville de Meyrargues. La zone 1AU du Moulin correspondante a une superficie de 8,9 hectares. Elle accueille déjà une urbanisation (habitations, des activités à proximité de la RD96) non structurée. La zone est accessible par la RD96 par deux accès : le chemin du Moulin et le chemin de Girovai. A ce titre, l'OAP du Moulin permet de structurer ce quartier pour accueillir de nouvelles habitations dans les dents creuses en lien avec le quartier de la Coudourousse et de la gare. Des habitations déjà existantes, l'éloignement de parcelles au réseau d'assainissement collectif et la présence conséquente de parcelles fragmentées ne permettront pas de restructurer complètement le quartier du Moulin. L'OAP vise ainsi à repérer les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'ensemble. Pour les autres secteurs de la zone, les formes urbaines encouragées sont de type individuel groupé.

Enjeux d'aménagement

➔ Aménager les terrains disponibles en prenant en compte toutes les spécificités de la zone (tissu en partie urbanisée, voie ferrée à proximité)

➔ Assurer la continuité des liaisons douces entre la Coudourousse-Gare, le quartier du Moulin et le centre-ville,

➔ Prendre en compte le réseau de l'ASA du Canal de Peyrolles.

Principes d'aménagement

1. Conserver l'alignement de platanes le long de la RD96,

2. Calibrer les voies actuelles pour permettre l'accueil de nouvelles habitations et la pratique des modes actifs (marche à pied, vélo, etc.) en lien avec le développement du pôle d'activités de la Coudourousse, de la gare et le centre-ville,

3. Développer un habitat de type individuel groupé / petit collectif en R+1 dans les secteurs repérés en encadré noir,

4. Pour les secteurs en encadré noir, respecter un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble :
- (1) : 40% de logements locatifs sociaux
- (2) : 100% de logements locatifs sociaux.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

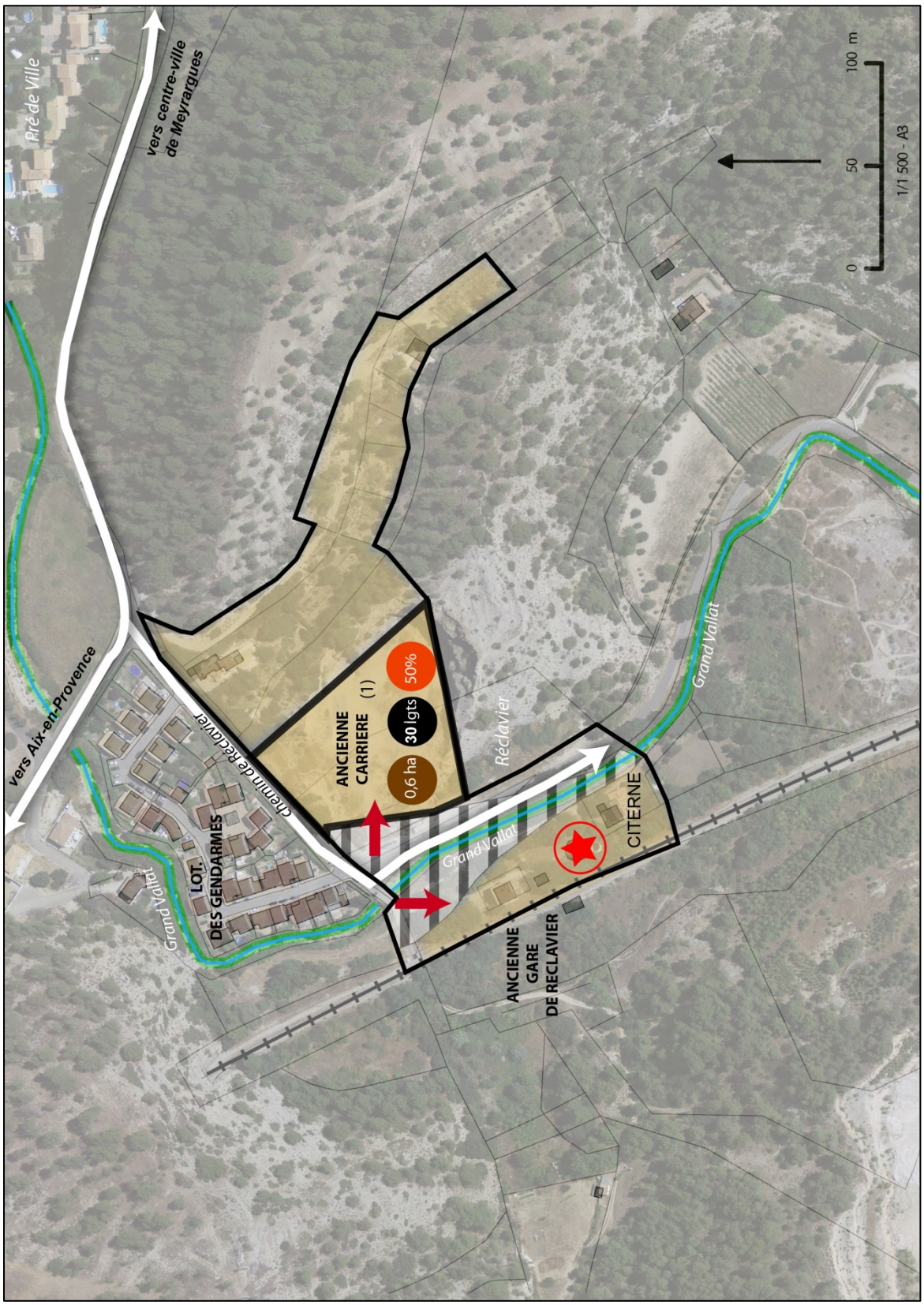
Conditions d’aménagement et d’équipement de la zone

L’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par l’aménagement des voies (suffisamment calibrées pour accueillir les nouvelles habitations) et par la capacité suffisante des réseaux d’eaux, d’électricité et d’assainissement collectif à desservir les constructions à implanter dans la zone.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

OAP n°5 : SECTEUR DE RECLAVIER

Schéma d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR RECLAVIER
PLU de Meyrargues

périmètre de l'OAP
(zone 1AU)

Etat initial

voie existante

problématique inondation / ruissellement des eaux

cours d'eau et sa ripisylve

patrimoine local à protéger

Aménagement

voie existante à aménager

accès de principe

Programmation

zone à vocation principale
Habitat

secteur privilégié pour une opération d'ensemble

ha — superficie du secteur

logts — nombre potentiel de logements

ha — part minimale de logements locatifs sociaux

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Etat des lieux

Le secteur Réclavier est situé au Sud-Ouest du centre-ville de Meyrargues. La zone 1AU correspondante a une superficie de 2,7 hectares.

L'urbanisation de ce secteur, en continuité du lotissement dit « des Gendarmes » et à proximité du village, s'inscrit dans la logique du développement cohérent et maîtrisé de Meyrargues. De plus, le site est facilement accessible par la RD96 par le rond-point de la Barraque puis par l'ancienne RD62e / avenue de la République. L'ancienne RD62e a été récemment réaménagée en voie multimodale (2x1 voies, trottoirs, bande cyclable). Enfin, un ensemble d'équipements (scolaires, ludico-sportifs, administratifs), commerces et services sont disponibles dans un rayon de 1,2 kilomètre.

Il existe un risque feu de forêt (zone F1p) et un risque séisme-mouvements de terrain (zone rouge R1-P chutes de bloc/éboulement) qui doivent être pris en compte dans le développement de la zone.

Enjeux d'aménagement

➔ Développer une opération de logements sur la rive droite du Grand Vallat (ancienne carrière) peu exposée aux risques,

➔ Valoriser le site de l'ancienne gare de Réclavier.

➔ Intégrer les risques feu de forêt et chutes de bloc par des mesures de réduction de la vulnérabilité.

Principes d'aménagement

1. Développer un habitat de type individuel groupé / petit collectif en R+1/R+2 dans le secteur repéré en encadré noir,
2. Pour le secteur en encadré noir, respecter un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble :
   - (1) : 50% de logements locatifs sociaux

3. Intégrer les mesures de réduction de la vulnérabilité des risques :
   - La création d'une aire de retournement et d'un poteau incendie obligatoire pour la partie Sud-Est de la zone 1AUb sera à réaliser.
   - L'extension du débroussaillement obligatoire de 50 à 100 m autour de la zone 1AUb
   - Concernant le risque de chutes de bloc, le développement ne devra pas empiéter sur la zone rouge R1-P mentionnée sur la pièce n°4.2-a, planche graphique Nord.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- par l’aménagement des voies (suffisamment calibrée pour accueillir les nouvelles habitations) et par la capacité suffisante des réseaux d’eaux, d’électricité et d’assainissement collectif à desservir les constructions à implanter dans la zone.
- la mise en place de mesures pour la lutte contre le risque incendie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

OAP n°6 : SECTEUR DU PONT DE PERTUIS

Schéma d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR DU PONT DE PERTUIS
PLU de Meyrargues

périmètre de l'OAP (zones 1AUEa)

Etat initial

cours d'eau et sa ripisylve à préserver

voie existante

patrimoine local à protéger

écran végétal à maintenir

Aménagement

Programmation

emprise pour la création ou l'extension d'activités en accord avec le PPRi

zones rouges du PPRi Basse Durance (extension limitée des constructions uniquement)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Etat des lieux et enjeux d'aménagement

Le secteur du Pont de Pertuis est situé au Nord de Meyrargues, en limite communale avec Pertuis. Les principaux accès à la zone se font par la RD556 ou par l'A51.

Il accueille sur une grande superficie (environ 24 hectares) un mélange d'industries et d'activités liées à l'autoroute notamment la société ESCOTA, la gendarmerie et le lotissement des gendarmes. La zone industrielle et de services du Pont de Pertuis (ou de la Prise) compte 183 emplois en 2011 dont 125 salariés d'Escota. Malgré sa bonne accessibilité, la présence de la Durance a entraîné l'élaboration et l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Basse Durance en 2014. Il interdit en grande partie de nouvelles constructions sauf dans des zones repérées en marron (zones bleues du PPRi) sur la carte de l'OAP.

A ce titre, les principaux enjeux pour l'OAP du secteur Pont de Pertuis sont de:

- Gérer l'existant dans la zone 1AU à l'Ouest,
- Gérer l'existant et permettre de la création de nouvelles constructions dans la zone 1AU Est tout en prenant en compte l'environnement présent,
- Veiller à la prise en compte de l'environnement et le paysage dans le secteur.

Principes d'aménagement

1. Préserver les cours d'eau et leur ripisylve notamment l'ancien Canal de Marseille ou le torrent de Vauclaire,
2. Maintenir un écran végétal depuis la RD556,
3. Permettre des nouvelles constructions, principalement en lien avec l'autoroute, tout en respectant le règlement associé au PPRi Basse Durance.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

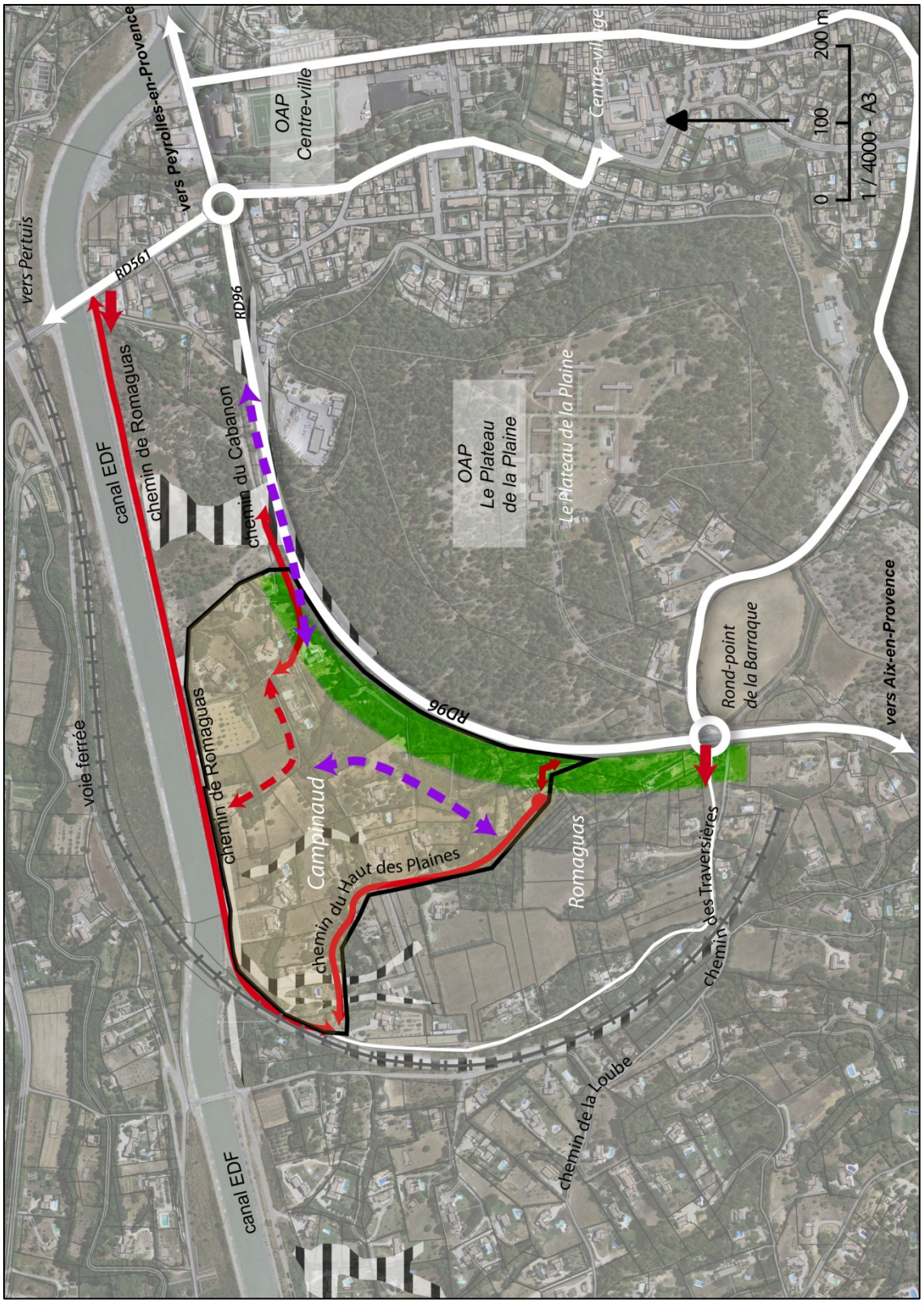
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

OAP n°7 : SECTEUR DE CAMPINAUD

Schéma d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR CAMPINAUD
PLU de Meyrargues - Approbation

périmètre de l'OAP (zone 2AU)

Etat initial

voie existante

problématique de ruissellement des eaux dans la zone à prendre en compte

écran végétal à maintenir dans la marge de recul de 75 m depuis la RD96

Aménagement

voie existante à aménager en cohérence avec la destination de la zone

accès principal

voie à créer pour créer de nouvelles connexions dans le quartier (tracé de principe)

accès pompier à maintenir

liaisons douces à prévoir à l'intérieur des secteurs (tracé de principe)

Programmation

zone à vocation principale Habitat

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Etat des lieux

Le secteur Campinaud est positionné à l'Est du centre-ville de Meyrargues. La zone 2AU correspondante a une superficie de 14 hectares. Il s'agit d'une réserve foncière au cas où certaines opérations d'envergure (projet d'aménagement à l'emplacement du stade) ne peuvent sortir de terre à court terme. De plus, elle est délimitée en cohérence avec les possibilités de raccordement aux réseaux collectifs de Meyrargues ainsi que les possibilités d'extensions urbaines identifiées dans le SCOT du Pays d'Aix pour le quartier Campinaud. Il est à noter que le secteur de Romaguas au Sud est caractérisé par un éloignement aux réseaux collectifs ainsi que l'impossibilité, par endroit, de connecter les habitations aux réseaux (pente, etc.). De plus, les espaces agricoles disponibles sont identifiés à la fois dans le SCOT du Pays d'Aix et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme « espace de perméabilité agricole » et « réservoir de biodiversité. »

Le secteur est délimité à l'Ouest par la voie ferrée, au Sud par le secteur Romaguas, au nord par le Canal EDF et à l'Est par la RD96. Il s'agit d'un vaste espace accueillant une urbanisation de faible densité et composé de reliquats agricoles avec de nombreuses parcelles disponibles. Malgré la superficie importante de la zone, la marge de recul de 75 mètres liée à la RD96 (loi Barnier) et les parcelles déjà construites sont à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

Les principaux accès du secteur Campinaud se font par la RD96 via le rond-point de la Barraque ou par la RD561 (quartier Saint-Jean). Deux axes secondaires – un axe de contournement (chemin de Romaguas) et un axe transversal (chemin du Haut des Plaines) – viennent compléter le réseau viaire de la zone 2AU.

Il existe un risque feu de forêt (zone F2 Moyen) qui doit être pris en compte dans le développement de la zone.

Enjeux d'aménagement

- ➔ Prendre en compte le risque ruissellement dans le développement futur du quartier,
- ➔ S'appuyer sur le réseau viaire actuel pour développer le quartier,
- ➔ Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélo) grâce un maillage complémentaire au réseau viaire,
- ➔ Intégrer le risque feu de forêt par des mesures de réduction de la vulnérabilité.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Principes d'aménagement

1. Aménager les voies actuelles non calibrées actuellement pour une desserte de quartier et créer des connexions pour compléter le maillage viaire,

2. Prévoir des liaisons douces entre secteurs du quartier pour favoriser la marche à pied,

3. Développer un habitat de type individuel groupé / petit collectif en R+1.

4. Intégrer les mesures de réduction de la vulnérabilité du risque feu de forêt :
   - Le débroussaillement sur les futures voies (chemin du Cabanon) + piste DFCI sur chemin du haut des Plaines. Les OLD seront portées de 50 à 100 mètres.
   - Une aire de retournement sur chemin des hauts des plaines et le maintien d'un accès DFCI pour les pompiers seront créés.
   - Le poteau incendie sur chemin Hauts des Plaines sera renforcé

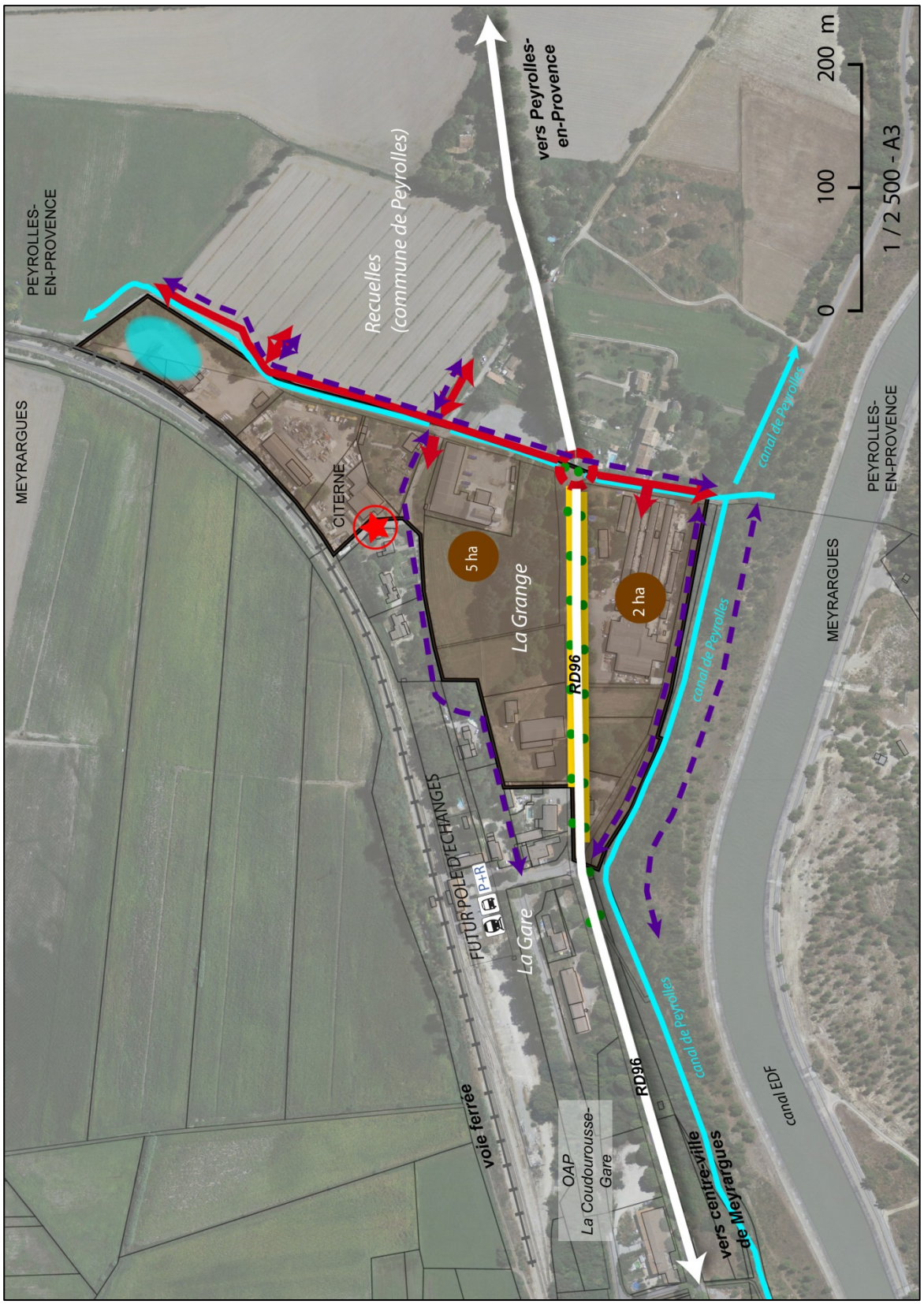
Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document d'urbanisme en vigueur. De plus, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Dans l'attente des réseaux, l'assainissement individuel y est autorisé sous réserve d'être en accord avec les principes du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Enfin, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place de mesures pour la lutte contre le risque incendie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

OAP n°8 : SECTEUR DE LA GRANGE

Schéma d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Orientation d'aménagement et de programmation
SECTEUR LA GRANGE
PLU de Meyrargues

périmètre de l'OAP (zone 2AUE)

Etat initial

voie existante

patrimoine local à protéger

principe d'alignement d'arbres à conserver

canaux dont canal de Peyrolles à prendre en compte

Aménagement

voie existante à aménager

accès de desserte des lots d'activités à créer (tracé de principe)

giratoire à créer

aménagement pour modes actifs (marche à pied, vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe)

alignement de façade à respecter

Programmation

zone à vocation principale Activités



superficie de la zone

zone de rétention des eaux (positionnement de principe)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Etat des lieux

Le secteur la Grange se situe à l'Est de Meyrargues, en limite communale avec Peyrolles-en-Provence. Il accueille déjà une urbanisation (activités, habitations) non structurée. La zone 2AU correspondante a une superficie de 7 hectares. A ce titre, l'OAP de la Grange permet de structurer ce quartier pour accueillir de nouvelles activités en lien avec le quartier de la Coudourousse-Gare et le quartier de Recuelles, à Peyrolles-en-Provence.

L'urbanisation de ce secteur, en continuité du quartier de la Coudourousse-Gare et en limite avec Peyrolles-en-Provence, s'inscrit dans la logique de création d'un ensemble cohérent et structuré. De plus, le site est facilement accessible par la RD96 par un futur giratoire en limite de Peyrolles.

La zone 2AUEgr présente un risque F2 moyen en frange avec le canal EDF dans sa partie boisée.

Enjeux d'aménagement

- ➔ Accueillir des activités commerciales / et ou artisanales en complémentarité avec le pôle de la Coudourousse-Gare et le long de la RD96,

- ➔ Prendre en compte la zone 2AU de Recuelles de Peyrolles en Provence pour s'assurer de la continuité et de la cohérence des deux projets,

- ➔ Développer un maillage viaire secondaire pour la partie haute du quartier de la Grange et le connecter à la zone 2AU de Recuelles. La connexion à la Route Départementale 15 devra faire l'objet d'une réflexion entre Meyrargues et Peyrolles pour gérer les nouveaux flux de circulation,

- ➔ Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélo) grâce un maillage complémentaire au réseau viaire, notamment entre la gare et le quartier de la Grange,

- ➔ Afin d'éviter une banalisation de la vue depuis la RD96, une réflexion devra être menée sur l'aspect extérieur des constructions et sur les parcs de stationnement (mutualisation).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Principes d'aménagement

1. Accueillir des activités le long de la RD96 sans créer de nouveaux accès sur cette voie. Une marge de recul entre la RD96 et les lots pourra être créée pour sécuriser la RD96. La hauteur des bâtiments est fixée à 9 mètres (R+2) pour permettre la création de bureaux à l'étage des activités ou de l'hébergement hôtelier,
2. Requalifier le chemin de Recuelles pour réceptionner le trafic voiture, piétons et cyclistes lié au développement de l'activité. Des liaisons pourront être réalisées avec les chemins proches ainsi qu'avec la route départementale 15 située sur la commune de Peyrolles,
3. Respecter un alignement des façades sur la RD96 (alignement prévu de la RD96, cf emplacement réservé),
4. Créer de nouvelles voies pour rendre accessible les futurs lots d'activités.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document d'urbanisme en vigueur. Enfin, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

2. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Les zone AU à dominante d'habitat ou mixte

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'habitat (ou mixte) sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal :

ZONE AU A DOMINANTE D'HABITAT OU MIXTE			
NOM	**QUARTIER**	**STATUT**	**PREVISIONNEL**
1AUa	Le Moulin	réglementé	Extension des réseaux + chemin des Bouches-du-Rhône aménagé fin 2018
1AUb	Réclavier	réglementé	2017 / 2019 : en attente d'un projet d'ensemble carrière Davoli - projet gare
1AUg	Gare	réglementé	Pôle multimodal de Meyrargues prévu fin 2018 (début travaux 2017) / chemin des Bouches-du-Rhône fin 2018
2AUa	Plateau de la Plaine	stricte	En attente d'un projet d'ensemble + sur Nep (plateau sportif début travaux 2017/2018)
2AUb	Campinaud	stricte	Réserve foncière habitat

Les zones AU à dominante d'activités

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'activités sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal :

NOM	QUARTIER	STATUT	PREVISIONNEL
1AUEa	Pont de Pertuis	réglementé	
1AUEb	RD96 entrée de ville nord	réglementé	
1AUEc	La Coudourousse	réglementé	Réseaux 2017 / chemin des Bouches-du-Rhône en 2017 / premiers lots 2018
2AUEgr	La Grange	stricte	Réserve foncière économique / pôle d'activités phase 2

Ce classement est un prévisionnel qui n'engage pas la commune dans les procédures d'urbanisme à venir.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4.1

REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1, approuvée le 24 /10/ 2019 par le Conseil de la Métropole à travers la délibération URB 017-7120/19/CM

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

APPROUVEE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL DE LA METROPOLE LE 18 FEVRIER 2021

Cabinet Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
cl@luyton.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES 7

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES 7
CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES 35

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 54

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 54
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 62
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 72
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 80

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 88

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 88
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 98
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 108
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 116

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 122

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 122

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 132

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 132

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES
- TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les titres II à V comprennent 3 sections dont chacune est composée des 9 articles suivants :

- **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

  - article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

  - article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

  - article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

  - article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

  - article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

  - article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

  - article 7 – Stationnement

- **SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

  - article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

  - article 9 – Desserte par les réseaux

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

Demeurent applicables les dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment :
Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif à la constructibilité de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation.
Les dispositions de l'article L.111-3 relatif à la reconstruction a l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
Les dispositions de l'article L.123-1-1 relatif aux constructions soumises à un coefficient d'occupation des sols.
Les dispositions de l'article L.130-1 relatif aux Espaces Boises Classes figurant aux documents graphiques.
Les dispositions de l'article L.123-1-3 relatif aux places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt-aide de l'État.
Les dispositions de l'article L.421-4 qui institue une déclaration préalable pour l'édification des clôtures a l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuve.
- Les dispositions des articles R.421-1 à R.421-12 relatifs aux constructions nouvelles
Les dispositions des articles R.421-13 à R.421-17 relatifs aux travaux exécutes sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les dispositions des articles R.421-18 à R.421-25 relatifs aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol
Les dispositions des articles R.421-26 0 R.421.29 relatifs aux démolitions
Les dispositions de l'article R.111-21 relatif à l'aspect extérieur des constructions et a l'aménagement de leurs abords
Les dispositions des articles R.111-38 et R.111-39 relatifs à l'installation des caravanes et R.111-40 relatif a l'entreposage des caravanes.
Les dispositions des articles R.111-41 à R.111-43 relatifs à la pratique du camping et a la création de terrains de camping

Prévalent sur les dispositions du P.L.U :
Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
Les prescriptions établies dans les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles. Ces documents sont récapitulés et figurent dans les annexes du P.L.U.

Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U :
Les dispositions d'un lotissement approuvées lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.LU.
Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols, tels que : installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièces n° 4).

- **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, comprennent :
    - une zone UA (centre ancien et historique avec urbanisation dense et continue),
    - une zone UB comprenant les secteurs UBa (zones mixtes situées de part et d'autre du centre ancien), UBb (secteurs de projet notamment le nouveau quartier en entrée de ville Nord) et UBc (quartier de la Pourane),
    - une zone UC (quartiers d'habitations du centre-ville),
    - une zone UD (quartiers d'habitations à faible densité),

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- **<u>Les zones à urbaniser (AU)</u>** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, comprennent :
    - des zones 1AU réglementées : 1AUa (Le Moulin), 1AUb (Réclavier), 1AUg (quartier de gare), 1AUEa (Pont de Pertuis), 1AUEb (entrée de ville Nord), 1AUEc (La Coudourousse).
    - des zones 2AU dites « strictes » dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU : 2AUa (Plateau de la Plaine), 2AUb (Campinaud) et 2AUEgr (La Grange).

- **<u>Les zones agricoles (A)</u>** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, comprennent :
    - un secteur Abiodiv (zones agricoles présentant une forte sensibilité paysagère et écologique).

- **<u>Les zones naturelles et forestières (N)</u>** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, comprennent :
    - un secteur Nbiodiv (zones naturelles présentant une forte sensibilité paysagère et écologique),
    - un secteur Nh (zones naturelles habitées),
    - un secteur Nd correspondant à la plateforme de recyclage et revalorisation de matériaux dans l'ancienne carrière de Réclavier vouée à accueillir un bassin d'orage
    - un secteur Npa (château de Meyrargues et son parc boisé),
    - un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Net (Les Grandes Terres),
    - un secteur Ner dédié à la production d'énergies renouvelables (Espougnac),
    - un secteur Nep (terrains communaux dédiés à des projets d'intérêt collectif),
    - un secteur Nf (le cimetière et son extension).

Ces zones incluent notamment, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- le patrimoine bâti et paysager à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
- 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,
- les bandes d'inconstructibilité dans lesquelles toute construction est interdite,
- les secteurs soumis aux risques naturels,
- les secteurs impactés par la canalisation de transport de matières dangereuses.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5), notamment :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés,
- Les servitudes d'utilité publique,
- Le zonage d'assainissement, le zonage pluvial et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- Les plans de prévention des risques naturels,
- Les documents valant plans de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L. 562-6 du code de l'environnement,
- Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 214-4-1 du code de l'environnement,
- Les bois ou forêts relevant du régime forestier,
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15,
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1,

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS (CINEC)

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dans chacune des zones du PLU. En zones Agricoles (A) et Naturelles (N), elles sont autorisées 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. Elles disposent de règles assouplies, notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions, leur aspect extérieur, leur hauteur, etc.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

De plus, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés » sont autorisés dans chacune des zones du PLU. Les règles applicables à chacune des zones ne s'y appliquent pas afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique.

De même, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public Ferroviaire, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans chacune des zones du PLU.

Enfin, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau autoroutier, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans chacune des zones du PLU.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Conformément à l'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.

ARTICLE 8 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipement 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
	Etablissements d'enseignement
	Etablissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Sous réserve du respect des dispositions des articles 1, 2 et 3, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans chaque zone.

En outre, les règles définies dans la section 2 de chaque zone ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

9.1 – Risque Inondation (PPRi Basse Durance)

Le risque Inondation fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) Basse Durance approuvé en date du 5 novembre 2014 par la Préfecture des Bouches-du-Rhône. Ce PPRi délimite le périmètre des zones inondables de la commune et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Le PPRi s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le PPRi est annexé au dossier de PLU (pièce n°5.5).

9.2 – Risque Séisme et Mouvements de Terrain (PPRsmt)

Le risque Séisme et Mouvements de Terrain fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé en date du 28 avril 2015 par la Préfecture des Bouches-du-Rhône. Ce PPR délimite le périmètre des zones soumises à un aléa sismique (effets de site, liquéfaction et effet topographique) ou un aléa mouvement de terrain (glissement, coulée de boue, éboulement, chute de bloc) de la commune et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Le PPRsmt s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le PPRsmt est annexé au dossier de PLU (pièce n°5.6).

9.3 – Risque feu de forêt

Le risque Feu de forêt ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR).
Afin de compléter le niveau du risque feu de forêt, un porter à connaissance (PAC) sur l'aléa feu de forêt fourni par la DDTM 13 (annexe n°5.7) a conduit à l'élaboration de dispositions de portée réglementaire pour les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones soumises au risque feu de forêt (F1, F1p, F2 fort et F2 moyen). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent
Les cartographies des zones soumises au risque feu de forêt sont opposables et sont indiquées dans les documents graphiques en pièce n°4.2e. Le règlement associé est retranscrit ci-dessous.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Dispositions des zones F1 : secteur particulièrement exposé au risque

- Dans les zones à indice F1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau 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 correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.
- Les bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière (hangars, serres,…) sont autorisés, hormis les constructions indiqués au premier tiret.
- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdit. Toutefois, l'extension limitée des habitations ainsi que les autres constructions autorisées (annexe, piscine) sont autorisées conformément aux articles A-2 et N-2 du règlement des zones Agricoles et Naturelles.
- Afin d'améliorer la défendabilité des constructions existantes, les conditions relatives aux équipements publics sont exposées en annexe (voir annexe n° 5.7 du PLU > Annexe A).

Dispositions des zones F1p : secteur de projet particulièrement exposé au risque

- L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (voir annexe n°5.7 du PLU > Annexe D)

Dispositions des zones F2 : secteur exposé au risque

Dispositions communes des zones F2 :

- Une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes.
- Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique. (voir annexe n°5.7 du PLU > Annexe A).
- Les bâtiments autorisés, doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection. Ces mesures sont détaillées en annexes. (voir annexe n°5.7 du PLU > Annexes B et C).
- Les constructions en lisière d'espace boisée en F2 doivent, de plus, faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt (voir annexe n°5.7 du PLU > Annexe D).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Dispositions particulières des zones F2 en niveau d'aléa fort :

- Dans les zones indicées F2 en niveau d'aléa fort, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Dispositions particulières des zones F2 en niveau d'aléa moyen :

- Dans les zones indicées F2 en niveau d'aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

Enfin, il est rappelé l'obligation de débroussailler fixée par l'article L.134-6 du code forestier (nouveau) créé par ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012. Elle concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, notamment :

- Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres. Cette profondeur peut être portée à 100 mètres,
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie,
- Sur les terrains situés dans les zones urbaines.

Les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) sont annexées au PLU (pièce n°5.7), conformément à l'article L.134-15 du code forestier.

9.4 – Aléa Retrait et gonflement des argiles

A titre d'information, la commune de Meyrargues est concernée par un aléa principalement faible de Retrait et gonflement des argiles. La cartographie concernée est annexée au dossier de PLU (pièce n°5.8).

9.5 –Transport de Matières Dangereuses par canalisation

La commune de Meyrargues est traversée par une canalisation de transport de Gaz « Cabriès – Manosque » DN 750 mm.

Ces canalisations génèrent des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires.
Des distances de zones de danger, ayant valeur de servitude d'utilité publique, sont définies par les exploitants. Ces distances, comptées à partir de l'axe et de part et d'autre des canalisations sont de 275 m, 365 m et 445 m pour, respectivement, les zones de danger très grave, grave et significatif pour la vie humaine. Le tracé des canalisations et des zones de

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

dangers est représenté sur les documents graphiques du PLU. Une notice explicative sur les servitudes d'utilité publique liées au gazoduc est annexée au présent PLU (pièce n°5.9).

Les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés dans les zones de dangers graves pour la vie humaine, sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz.

Dès lors qu'un projet se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, l' « Equipe régionale travaux tiers évolution des territoires » de « GRTgaz – Région Rhône-Méditerranée », devra être consultée à l'adresse ci-dessous :

GRT GAZ
Région Rhône Méditerranée
Equipe régionale travaux tiers évolution des territoires
33 rue Pétrequin - BP6407
69413 Lyon Cedex 06

9.6 – Zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique)

Afin de compléter le niveau du risque Inondation et ruissellement hors PPRi, l'étude hydrogéomorphologique et les études hydrauliques sur la commune de Meyrargues a conduit à l'élaboration de dispositions de portée réglementaire pour les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones inondables et de ruissellement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
Les cartographies des zones inondables et de ruissellement sont opposables et sont indiquées dans les documents graphiques en pièce n°4.2f. Le règlement associé est retranscrit ci-dessous.

ⓘ Les zones « à urbaniser » (sauf dents creuses) ainsi que les zones « Peu ou pas urbanisées » comprises dans un aléa, qu'il soit hydrogéomorphologique ou issu de modélisation, **ne sont pas constructibles** d'après prescription des services de l'état (Orientation fondamentale n°8 du SDAGE Rhône Méditerranée), à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole dans les zones d'aléa les plus faibles

Le règlement ci-après s'applique à toutes les zones (urbaines et peu ou pas urbanisées).

Sont interdites toutes constructions dans une bande de 6 m (SIX METRES) de part et d'autre de l'axe des talwegs, haut de berge des vallats, cours d'eau non identifiés dans le cadre du plan de prévention des risques, les constructions de toutes sortes autres que :

- les clôtures constituées d'un grillage à larges mailles de 100 mm x 150mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou d'une grille dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum, sans mur bahut
- les réseaux enterrés
- les voiries et réseaux de surface ne modifiant pas les écoulements.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les principaux cours d'eau identifiés sur la commune sont :

- La Durance
- Le torrent de Vauclaire, le torrent du Barry
- Le Grand Vallat, le torrent du Pouran, le ravin de Cormette, le torrent du Pas de l'Etroit, le torrent du Lauvas

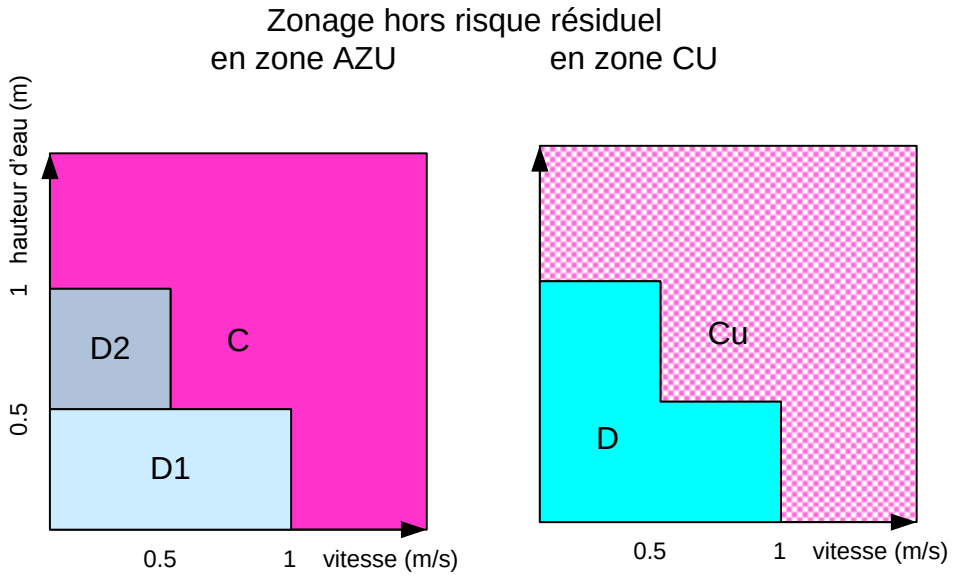
Sont considérés comme cours d'eau les axes identifiés en cours d'eau permanent ou temporaire sur la carte IGN 1 :25 000 (cf. geoportail.gouv.fr)

Les axes de talwegs qui ne sont pas identifiés comme cours d'eau sont reportés sur la carte de zonage du risque inondation

Le débit de référence à appliquer sera celui d'un événement de type de celui généré par la pluie centennale.
L'évaluation des débits sera donc réalisée à partir de cet événement pluvieux.

La non modification des écoulements est jugée par une non aggravation des flux (intensité et qualité) en dehors de l'emprise du projet, ni augmenter la vulnérabilité (le potentiel de dommage) dans et autour de l'emprise du projet.

La cartographie des aléas sera établie sur la base du découpage hauteurs – vitesses suivant :



- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est comprise entre 0 et 1m et la vitesse d'écoulement comprise entre 0 et 1 m/s en dehors des vitesses et des hauteurs d'eau qui seraient à la fois supérieures à 0.5m et 0.5m/s sont qualifiées en aléa modéré.
- les autres zones qualifiées en alea fort.
- les zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence et la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique qualifiées en aléa résiduel.

Les prescriptions relatives à la construction seront alors celles de la zone rouge (section 3A) pour un alea fort. Pour un alea modéré les prescriptions relatives à la construction seront celles de la zone bleue (section 3B).

En zone d'aléa résiduel (constitué par l'emprise hydrogéomorphologique), les prescriptions relatives à la construction seront alors celles de la zone résiduelle (section 3C).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

La cote de référence est définie selon le tableau ci-dessous :

Zonage règlementaire pluvial		Cote de référence (en m NGF)
C	Fort	Cote TN + 1 m
Cu	Fort (centre urbain)	Cote TN + 1 m
D	Modéré	Cote TN + 1 m
D2	Modéré - hauteur	Cote TN + 1 m
D1	Modéré - vitesse	Cote TN + 0.5 m
E	Résiduel	Cote TN + 0.5 m
F	Résiduel (centre urbain)	Cote TN + 0.5 m

La cote TN est définie comme étant la cote du point le plus haut du terrain naturel au droit des ouvertures sur l'emprise de la construction.

Sur l'ensemble des zones, les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et les surélévations de constructions existantes, qui sont autorisées doivent respecter la règle suivante : les planchers bas doivent être implantés au-dessus de la cote de référence.

A l'issue d'expertises hydrauliques

Section C : Prescriptions applicables aux zones roses – Aléa Fort

Article C-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation de quelques natures que ce soit, à l'exception de celles visées aux articles I et C-2
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation…
- La création, l'extension d'Établissements Recevant du Public (ERP), dits « grands » (supérieur à 300 personnes) : 1ère, 2ème et 3ème catégorie et de tout type,
- La création, l'extension d'Établissements Recevant du Public (ERP), dits « sensibles » qui sont de type R (Établissements d'enseignements, colonies de vacances), U (Établissements sanitaires) et J (Structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées),
- La création, l'extension de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- La création ou l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- La création ou l'aménagement de sous-sols, sauf en vue de la réduction des risques
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- La création ou l'extension d'aires de camping caravaning, parcs résidentiels de loisir, caravanes isolées et habitations légères de loisir, et aires d'accueil des gens du voyage
- L'implantation de parc destiné à l'élevage des animaux,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet, pour les cours d'eau, d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou, de modifier le libre écoulement des eaux des cours d'eau et des talwegs,
- les remblais de nature à modifier l'écoulement des eaux.

Article C-2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés à condition qu'ils ne modifient pas l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m^2, et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues et de ne pas augmenter la population exposée. Elle doit être calée au-dessus de la cote de référence.[1]
- les réseaux enterrés
- les voiries et réseaux de surface.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles respectent les dispositions générales du présent règlement
- la surélévation au-dessus de la cote de référence[1] des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et sans augmentation de la population exposée
- la surélévation au-dessus de la cote de référence[1] des grands ERP, des établissements sensibles et des bâtiments nécessaires à la gestion de crise, sans augmentation d'emprise au sol et sans augmentation de la population exposée, afin de réduire le risque et de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la construction de piscines sous réserve qu'elles disposent d'un système de repérage sur le terrain, restant visible en cas de submersion et qu'elles soient enterrées et affleurantes (pas de hors-sol).
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la démolition des constructions
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l' exclusion de toute construction
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque,

[1] La cote de référence est définie dans l'article II de l'annexe 1 (page 37)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,

Article C-3 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôture :
Sont interdits :
- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins.

Sont autorisés :
- les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux
- les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)
- les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum

Article C-4 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdits :
- les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l 'écoulement des eaux.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Section Cu : Prescriptions applicables aux zones roses – Aléa Fort centre-ville

Article Cu-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions ou installation et les changements de destination des constructions existantes qui auraient pour destination ou usage d'accueillir une population vulnérable à l'aléa inondation (crèche, hôpital, maison de retraire..), ainsi que les installations et constructions utiles à la gestion de crise et notamment celles utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. En tout état de cause, les constructions et installations existantes doivent rester aisément accessibles par la route et opérationnelles même en cas de crise grave.
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue
- La création ou l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles a l'eau
- La création ou l'extension d'aires de camping caravaning, parcs résidentiels de loisir, caravanes isolées et habitations légères de loisir, et aires d'accueil des gens du voyage
- L'implantation de parc destiné à l'élevage des animaux,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les remblais

Article Cu-2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les constructions nouvelles ou extensions, à l'exception de celles visée à l'article CU1 aux conditions suivantes :
  - être implantées de manière à ne pas faire obstacles aux écoulements des eaux
  - le plancher inferieur doit être réalisé au-dessus de la cote de référence (cf.Art II)
- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m^2, et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues et de ne pas augmenter la population exposée. Elle doit être calée au-dessus de la cote de référence[1].
- la surélévation au-dessus de la cote de référence[1] des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et sans augmentation de la population exposée

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- la surélévation au-dessus de la cote de référence[1] des grands ERP, des établissements sensibles et des bâtiments nécessaires à la gestion de crise, sans augmentation d'emprise au sol et sans augmentation de la population exposée, afin de réduire le risque et de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la construction de piscines sous réserve qu'elles disposent d'un système de repérage sur le terrain, restant visible en cas de submersion et qu'elles soient enterrées et affleurantes (pas de hors-sol).
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la démolition des constructions
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l' exclusion de toute construction
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,

Article Cu-3 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôture :
Sont interdits :
- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :
- les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)
- les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum

Article Cu-4 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdits :
- les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l 'écoulement des eaux.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION D D1 et D2: Prescriptions applicables aux zones bleues - Aléa modéré

Article D-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- La création, l'extension d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, de tout type,
- La création, l'extension d'Établissements Recevant du Public (ERP) de type R, U et J,
- La création, l'extension de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue,
- La création ou l'aménagement de sous-sols, sauf en vue de la réduction des risques
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles a l'eau
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement
- La création ou l'extension d'aires de camping caravaning, parcs résidentiels de loisir, caravanes isolées et habitations légères de loisir, et aires d'accueil des gens du voyage
- L'implantation de parc destiné à l'élevage d'animaux
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article D-2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- le changement de destination des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - être implantées de manière à ne pas faire obstacles aux écoulements des eaux
  - le plancher inferieur doit être réalisé au-dessus de la cote de référence (cf.Art II)
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la surélévation au-dessus de la cote de référence[1] des grands ERP, des établissements sensibles et des bâtiments nécessaires à la gestion de crise, sans augmentation d'emprise au sol et sans augmentation de la population exposée, afin de réduire le risque et de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- la construction de piscines sous réserve qu'elles disposent d'un système de repérage sur le terrain, restant visible en cas de submersion et qu'elles soient enterrées et affleurantes (pas de hors-sol).
- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence[1]

Article D-3: Desserte des constructions par les réseaux

L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements a moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception :

- des drainages et épuisements
- des irrigations
- des réseaux d'eau potable étanches
- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.
Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel. Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

Article D-4 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre s'il a été fait application du 4eme alinéa de l'article D2.

Article D-5 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôture :
Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :

- les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)
- les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum

Article D-6 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdits :

- les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l 'écoulement des eaux.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION E : Prescriptions applicables aux zones verte – Aléa résiduel

Article E-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements stratégiques. Ceux-ci désignent l'ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers, etc...

Article E-2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés :

- Les aménagements en sous-sols ou parkings souterrains aux conditions suivantes :
  - L'obligation de réaliser l'entrée du parking souterrain à 0.5 m au-dessus du terrain naturel afin de s'assurer que l'eau ne puisse pas pénétrer dans le parking.
- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, aux conditions suivantes :
  - les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - le plancher inferieur doit être réalisé au-dessus de la cote de référence (cf.Art II)
- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et protègent contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement lies a des travaux autorises.
- les citernes à fioul si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence[1]
- l'aménagement d'aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel si elles sont dotées d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux

Article E-3 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôture :

Sont autorisés:

- les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux
- les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)
- Les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum

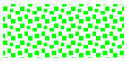
Article E-4 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdites :

- les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l 'écoulement des eaux.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION F : Prescriptions applicables aux zones à point vert – Aléa résiduel centre-ville



Article F-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements stratégiques. Ceux-ci désignent l'ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers, etc...

Article F-2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés :

- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, aux conditions suivantes :
  - les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - le plancher inferieur doit être réalisé au-dessus de la cote de référence (cf.Art II) ou à défaut que les ouvertures soient protégées par un système de batardeaux amovibles d'une hauteur de 0.5 m
- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et protègent contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement lies a des travaux autorises.
- l'aménagement d'aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel si elles sont dotées d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux

Article F-3 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Ouvertures :
Les ouvertures situées à une hauteur inférieure à 0.5 m du terrain naturel doivent être protégées par des batardeaux.

Clôture :

Sont autorisés:

- les murs, à condition d'en assurer la transparence hydraulique
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux
- les clôtures grillagées à large maille (100 mm x 150 mm)
- Les grilles dont les barreaux seront espacés de 100 mm minimum

Article F-4 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdites :

- les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE 10 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur l'ensemble du territoire communal, 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,
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, article R.523-12).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, article R.523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-D'azur (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III). L'extrait de la Carte archéologique nationale est annexé au PLU. Il reflète l'état de la connaissance au 02/10/2015. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

ARTICLE 11 – REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Selon les dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges, (s'il a été approuvé), ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, (s'il n'a pas été approuvé), deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si à cette date le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

ARTICLE 12 - LEXIQUE

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

Accès

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie,
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Alignement

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe

Construction séparée à la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de cette dernière (liste d'exemples non exhaustifs : ateliers, abris bois, abris de jardin, pool-house, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Balcon

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiments techniques (zone agricole)

Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation), y compris ceux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation (serres et locaux de préparation).

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Chaussée
Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

Chéneau
Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

Clôture
Au sens propre la clôture est un aménagement qui fixe les limites d'une unité foncière et en empêche l'accès. Les clôtures seront soumises à déclaration préalable. Pour mémoire, les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le code civil qui édicte : « que tout propriétaire a le droit de clore son héritage ».

Construction
Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (cf. article 4 du Chapitre 2 du titre I).

Construction voisine ou immeuble voisin
Le terme de construction voisine ou immeuble voisin renvoie à toute construction ou tout immeuble situé de part et d'autre de la dite construction ou du dit immeuble.

Corniche
Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Débord aval
Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

Défrichement
Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui n'est pas un défrichement. L'autorisation de défrichement concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale.

Egout du toit
Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère.

Emplacements Réservés (ER)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume des bâtiments, tout débord et surplomb inclus, ce qui comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débord à l'exception des éléments de modénature (génoises, acrotères, bandeaux, corniches, etc.), des marquises, des brise-soleil ainsi que des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- et les éléments en surplomb (balcons, loggias, coursives, etc.) de la construction.

Pour plus détails, cf. Titre I, chapitre 2, article 4.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à une surface qui doit être plantée et maintenue en pleine terre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisée, y compris en sous-sol.

Façade

La notion de façade communément appréciée comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique, doit s'entendre de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du PLU peut fixer une longueur maximale.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Une Habitation Légère de Loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Une HLL diffère des résidences mobiles (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m². Un mobile-home devient une HLL dès lors qu'il perd sa mobilité.

Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration ou autorisation)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives (du terrain)

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- Les limites latérales de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Mobil home, mobile home, résidence mobile de loisirs

Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

Mur perméable

Un mur permettant d'assurer une transparence hydraulique par un libre écoulement des eaux.

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)

Elément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité,
- un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)
Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

Patrimoine bâti ou paysager à protéger
Elément ou ensemble bâti ou paysager caractéristique qu'il serait souhaitable de maintenir et de protéger, et qui fait l'objet de prescriptions générales intégrées dans le règlement de PLU.

Patrimoine bâti ou paysager à signaler
Elément ou ensemble bâti ou paysager caractéristique qui est répertorié et qui peut évoluer sous conditions dans le cadre d'un projet. Il fait l'objet de prescriptions générales intégrées dans le règlement de PLU.

Réhabilitation
Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation
Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Ripisylve
Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Saillie
Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Surface De Plancher (SDP)
La Surface De Plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts. Ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Pour les détails des calculs et des surfaces à prendre en compte, se référer à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

Sol naturel
Il s'agit du sol avant travaux.

Souche
Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Talus
Partie de terrain en forte pente naturellement ou aménagée par des travaux de terrassement.

Terrain (ou unité foncière, ou tènement)
Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Terrain Naturel (TN)
Point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Toiture
La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.
La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

Voies
Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

- Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.
- Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.

ARTICLE 13 - L'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Canal de Peyrolles

L'objet de l'Association Syndicale Autorisée du Canal de Peyrolles (ASA) du Canal de Peyrolles, défini par ses statuts, est : « l'exploitation et l'entretien du Canal de Peyrolles et du réseau d'arrosage, l'extension des arrosages et la création de nouveaux réseaux, la mise à disposition d'eau brute aux adhérents par les points de livraison de son réseau d'arrosage collectif, l'exécution de tous travaux nécessaires à ces entreprises. »

L'ASA instaure des obligations ayant pour objectif de protéger ses ouvrages, pour lui permettre de maintenir un service continu aux usagers. Ces obligations font partie de celles établies en applications de l'article 3 de l'ordonnance du 1er Juillet 2004 qui dispose que « les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachées aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre ».

Le périmètre et les ouvrages syndicaux figurent sous forme graphique dans l'annexe 5.3.

ARTICLE 14 – Changement de destination des constructions dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), les bâtiments qui peuvent faire

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

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.

N° au PLU	Dénomination	Localisation	N° parcelle(s)	Bâtiment visé
1	Domaine de la Repentance	Plaine agricole	AD0031	La bastide
2	La Petite Bastide	Plaine agricole	AE0041	La bastide
3	Domaine de Vauclaire	Plaine agricole	BN0071	Le château
4	Le Logis Neuf	Plaine agricole	AA0091	Le corps principal
5	La ferme de Vaumartin	Plaine agricole	BM0008	La ferme
6	Le domaine des Iscles	Plaine agricole	AM0033	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

1.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

cf. Dispositions générales (Chapitre 1, article 7)

1.2 – Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en EBC sur les documents graphiques interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

1.3 – Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A51 et dans une bande de soixante-quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des routes départementales RD556 et RD96.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

Conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

cf. Dispositions générales (Chapitre 1, article 7)

2.2 – Isolement acoustique des constructions.

Les constructions sensibles (habitations, établissements de santé, hôtels, bâtiments d'enseignement) situées à proximité des infrastructures de transports terrestres bruyantes (A51, RD561, RD556, RD96) doivent respecter un isolement acoustique minimum déterminé en fonction du classement sonore de ces infrastructures et des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures (cf. Pièce n°5.2).

2.3 – Affouillements et exhaussements du sol.

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

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

En outre, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ne sont pas soumis aux Articles 4 et 5 propres à chaque zone.

2.4 – Construction, installation, plantation et toutes utilisations du sol à proximité des ouvrages de l'ASA du Canal de Peyrolles

Toute construction, installation, plantation ou utilisation du sol doit :

- Préserver les ouvrages collectifs d'irrigation afin d'y conserver la libre circulation de l'eau. L'entretien de ces ouvrages devra également être assuré par le propriétaire du fond (et ses ayant droit le cas échéant) afin d'y garantir le bon écoulement de l'eau.

- Respecter, le cas échéant, pour les parties du réseau entretenues par l'ASA, les servitudes d'entretien visées au point 4.4 de l'article 4 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement, selon le plan indicatif annexé au présent PLU.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 - Mixité sociale dans toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser

Dans les zones urbaines et à urbaniser, tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 30 % du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

3.2 – Mixité sociale dans le secteur UBb

Tout programme ou opération devra affecter au moins 40 % du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Emprise au sol des constructions

Le terme « constructions » recouvre à la fois le cas général (les bâtiments) et de nombreux cas particuliers.

Les cas particuliers sont :

- Habitations légères de loisirs (HLL),
- Éoliennes,
- Pylônes, poteaux et statues,
- Piscines,
- Châssis et serres,
- Murs,
- Clôtures,
- Mobilier urbain,
- Caveaux et monuments funéraires,
- Terrasses ou plateformes,
- Ouvrages d'infrastructures,
- Etc.

L'emprise au sol telle que définie à l'article 4 de chaque zone doit s'entendre comme étant l'emprise au sol des bâtiments (cf définition de l'emprise au sol des bâtiments ci-après).

Définition de l'emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume des bâtiments, tout débord et surplomb inclus, ce qui comprend :

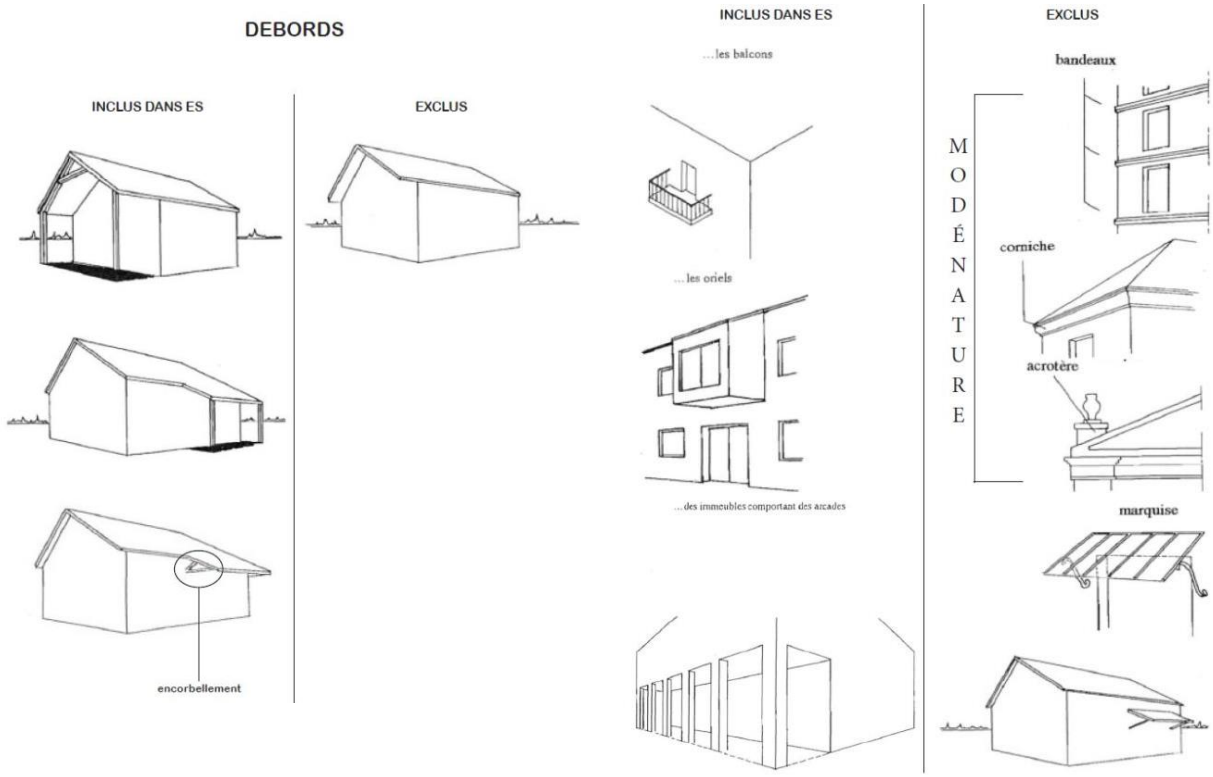
- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- les éléments en débord à l'exception des éléments de modénature (génoises, acrotères, bandeaux, corniches, etc.), des marquises, des brise-soleil ainsi que des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- et les éléments en surplomb (balcons, loggias, coursives, etc.) de la construction.

L'emprise au sol telle que réglementée dans l'article 4 de chaque zone exclue les cas particuliers listés ci-dessus.

cf. schémas.



Schémas 1 & 2 : prise en compte des éléments architecturaux dans le calcul de l'emprise au sol (ES)

Le régime des autorisations d'urbanisme est défini dans les Articles R.420-1 à R.421-9 du code de l'urbanisme. Lorsqu'il est fait référence à la notion d'emprise au sol au sein de ces Articles, il s'agit de l'emprise au sol définie à l'article R420-1 du code de l'urbanisme qui dispose que :
« L'emprise au sol (…) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

La nécessité de recours à un architecte est définie par l'article R431-2 du code de l'urbanisme qui dispose que :
« (…) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :
a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés ;
b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. »

4.2 - Hauteur des constructions

a) Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part, le point haut de la construction, tel que défini au point b) ci-après et, d'autre part, le niveau du sol naturel ou excavé.
Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

b) Hauteur maximale

La hauteur maximale doit être mesurée **à l'égout du toit pour toutes les constructions** (recouvertes d'une toiture en pente ou recouverte d'une toiture-terrasse). Dans le cas des constructions recouvertes d'une toiture en pente, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.

c) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, sous réserve du respect des dispositions de l'article 5 :

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, …),
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

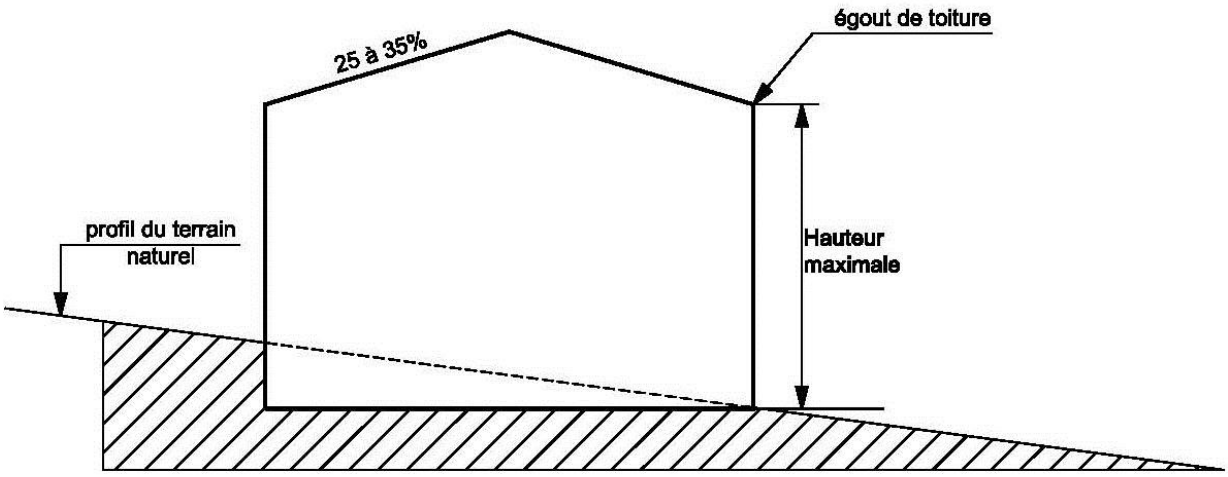


Schéma 3 : conditions de mesure de la hauteur

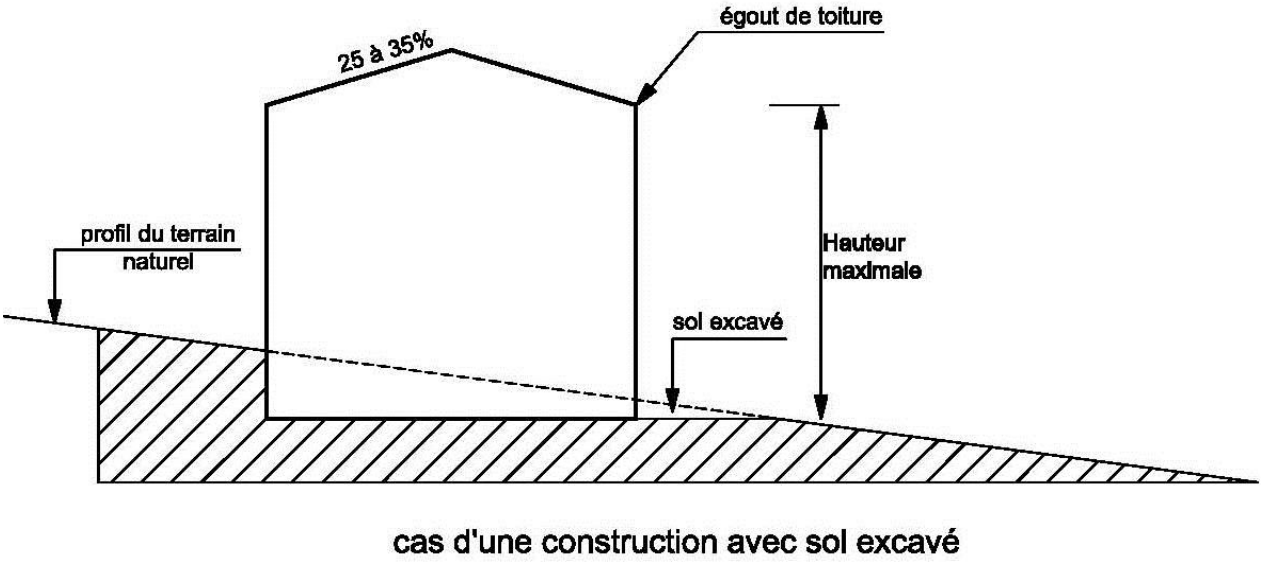
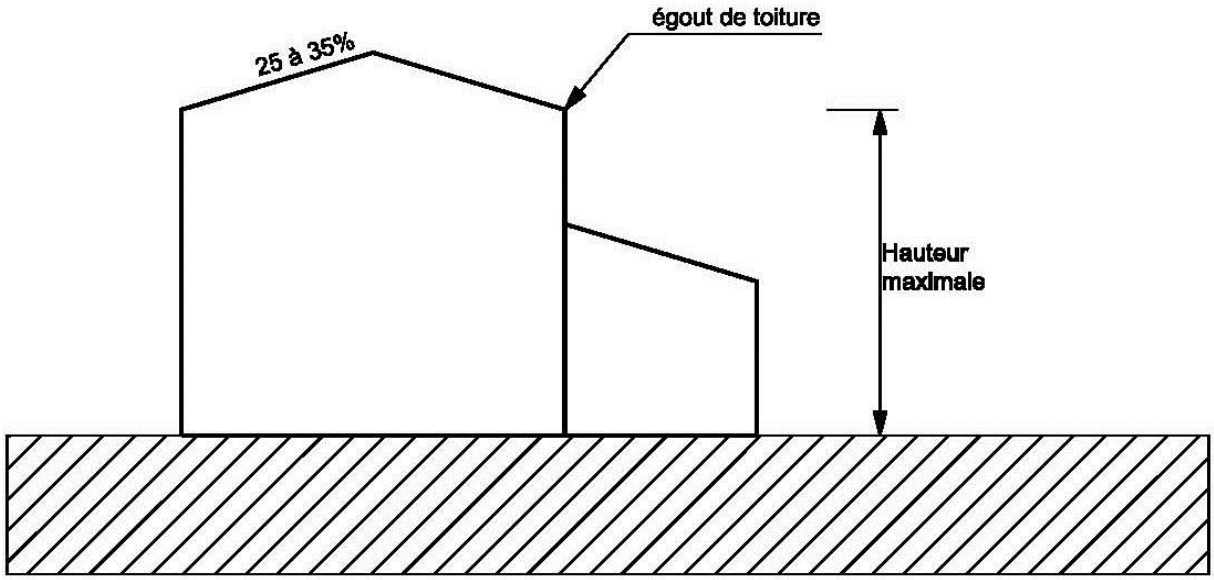


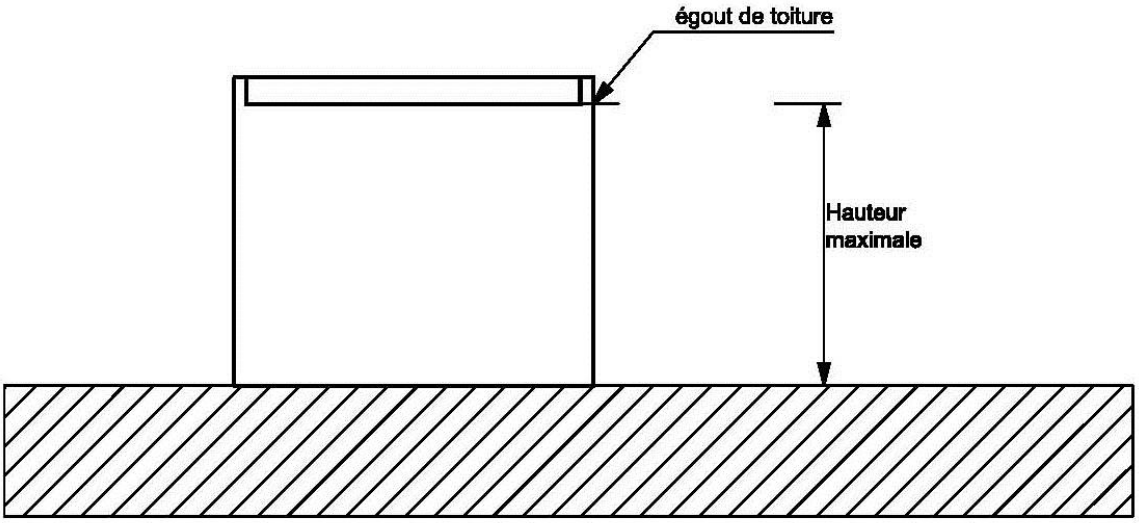
Schéma 4 : conditions de mesure de la hauteur

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

Schéma 5 : conditions de mesure de la hauteur



cas d'une construction avec une toiture terrasse

Schéma 6 : conditions de mesure de la hauteur

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

4.3 - Implantation des constructions par rapport au canal usinier de la Durance dit canal EDF

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 50 mètres de l'axe du canal EDF.

Cette marge s'impose pour des raisons de sécurité d'exploitation du canal qui, lors de sa conception, a nécessité une emprise d'enrochement importante au niveau de son socle.

4.4 - Implantation des constructions, clôtures, plantations et autres aménagements par rapport aux canaux d'irrigation de l'ASA du Canal de Peyrolles

Pour répondre aux nécessités de fonctionnement des travaux et ouvrages publics réalisés par l'Association Syndicale Autorisée du Canal de Peyrolles, aux fins d'assurer un service dont la nature est publique, est instituée au bénéfice de l'ASA Etablissement public, une servitude telle que définie ci-dessous, s'appliquant au réseau figurant sur les documents graphiques annexés au PLU.

Aucune construction, clôture, plantation, affouillement ou exhaussement, ne pourra être mis en œuvre, sans avoir obtenu l'accord expresse et préalable de l'ASA du Canal de Peyrolles à moins de :

- 4 mètres du bord de la berge correspondant au réseau entretenu à la machine (canal maître et branches secondaires),
- 1 mètre du bord de la berge pour l'entretien non mécanisable du canal maître,
- 0.70 mètre du bord de la berge pour l'entretien non mécanisable des branches secondaires,
- 0.70 mètre du bord de la berge de passage pour l'accès aux martelières, vannes, instrumentations et regards du réseau enterré.

Ces dispositions s'appliquent également à l'extension des constructions existantes.

4.5 – Etude entrée de ville Loi Barnier

Conformément au code de l'urbanisme, dans les zones situées en dehors des espaces urbanisés de la commune, qui n'ont pas fait l'objet d'une étude « entrée de ville », les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A51 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD96 et de la RD556.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Les clôtures en travers de la canalisation devront prévoir une ouverture d'une largeur de 2 mètres minimum à partir du bord de la berge, au droit de la canalisation.

5.2 – Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et des règlements des lotissements, 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 concernée.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret et sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment dans le centre ancien de Meyrargues (zone UA).

5.3 – Dispositions particulières au patrimoine bâti

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une **protection particulière au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques, dudit patrimoine **en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Meyrargues.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou les constructions (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé.

Toute intervention concernant des éléments ou ensembles de patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dont le niveau d'intérêt est « à signaler », doit :

- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.
- Préserver la composition originelle des façades et l'ensemble des modénatures du bâtiment cité.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- Respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent, dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation.
- Limiter les dispositifs techniques en façade : dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- Intégrer les dispositifs et équipements de climatisation et de traitement d'air à l'intérieur des constructions, ou sur des terrasses non visibles depuis les emprises publiques.

Toute intervention concernant des éléments ou ensembles de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, dont le niveau d'intérêt est «à préserver», doit <u>en plus</u> :

- Proscrire des extensions ou surélévations lorsqu'elles portent atteinte aux volumétries originelles.
- Proscrire les nouveaux percements sur les façades principales et les intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires ou les extensions.

Toute intervention concernant des éléments ou ensembles de patrimoine bâti situés dans la plaine agricole repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doit <u>en plus</u> :

- Veiller à l'intégration et à l'accompagnement paysager des projets pour rendre «invisible» les constructions existantes et leurs possibles extensions à venir.
- Préserver, renforcer, et développer la trame agricole existante : les voies de desserte internes par des chemins doux à caractère champêtre en conservant des revêtements poreux, les haies libres plantées d'essences variées formant clôture, les fossés végétalisés, les plantations diversifiées dans la parcelle.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Tableau d'identification du patrimoine bâti :

N° au PLU	N° dans étude CAUE	Dénomination	Localisation	Motif d'intérêt	Niveau d'intérêt
1	6	Domaine de la Repentance	Plaine agricole	Historique	**A protéger**
2	7	La Petite Bastide	Plaine agricole	Culturel	**A Protéger**
3	8	Domaine de Vauclaire	Plaine agricole	Historique, écologique	**A protéger**
4	9	Le Logis Neuf	Plaine agricole	Historique	A signaler
5	10	La ferme de Vaumartin	Plaine agricole	Culturel	A signaler
6	11	Les ouvrages ferroviaires (les citernes)	Réclavier, La Grange	Culturel, historique	A signaler
7	13	L'ancien relais du Lion d'Or (RD96)	Coudourousse	Historique	A signaler
8	17	Le Portail du Clos (Malvoisie)	Centre-ville	Historique	**A protéger**
9	20	Séquence bâtie homogène (cours des Alpes)	Centre-ville	Culturel	A signaler
10	21	Maisons singulières (cours des Alpes, avenue de la République)	Centre-ville	Culturel	A signaler
11	23	Une maison moderne (boulevard de la Plaine)	Centre-ville	Culturel	A signaler
12	36	L'aqueduc du Parrouvier	Commune	Historique, culturel	**A Protéger**

5.4 – Dispositions particulières au patrimoine paysager

Le règlement identifie le patrimoine paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques, est détaillée dans le tableau suivant.

Ce patrimoine paysager doit être conservé. Les travaux engagés à proximité ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Tableau d'identification du patrimoine paysager

N° au PLU	N° dans étude CAUE	Dénomination	Localisation	Motif d'intérêt
13	33	Les arbres remarquables	Commune	Ecologique
14	15/16	Le Grand Vallat	Centre-ville	Ecologique, historique
15		Alignement de pins	Château	Ecologique
16		Alignement de platanes	RD96 (Coudourousse, gare, Grange)	Ecologique, historique

5.5 – Dispositions particulières à l'aqueduc et à son tracé

Tableau d'identification de l'aqueduc :

N° au PLU	N° dans étude CAUE	Dénomination	Localisation	Motif d'intérêt
16	35	L'aqueduc de la Traconnade (le tracé)	Commune	Historique

- Toute intervention sur le tracé de l'aqueduc (n°16 au PLU) et dans une zone-tampon de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc, repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et du Service régional de l'Archéologie.

- Toute occupation ou utilisation du sol ayant pour conséquence de fragiliser ou faire disparaître des éléments apparents ou enfouis de l'Aqueduc pourra être refusée nonobstant l'usage des sols et la destination des constructions prévu dans chaque zone.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Les espaces non bâtis

Les espaces non bâtis sont constitués par :

- les espaces non bâtis imperméabilisés (terrasses non couvertes surélevées ou non par rapport au sol naturel, dalles, aires de jeux, voies d'accès, aires de manœuvres des véhicules, places de stationnement à l'air libre, etc.).
- les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont :
    - les espaces verts,
    - les surfaces alvéolées perméables,
    - les surfaces en pleine terre végétalisées,
    - les surfaces semi-perméables,
    - les surfaces semi-ouvertes,
    - etc.

Le règlement recommande la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau. L'étude sur la gestion différenciée des espaces et le guide des matériaux sont annexés au présent PLU (pièce n°5.13).

6.2 – L'implantation des arbres et haies proches du Canal de Peyrolles

L'implantation des arbres de haute futaie, les arbres fruitiers et les haies doit se faire à au moins 2 mètres du bord extérieur de l'emprise des servitudes à l'article 4.4 du chapitre 2 du présent règlement.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales et modalités

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Sauf contrainte technique dûment démontrée, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (par exemple : 5 m x 2,5 m) complétée des aires de manœuvre suffisantes.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

Dans le cas d'un programme ou d'une opération de logements, une place de stationnement par tranche de 5 logements doit être aménagée pour les visiteurs.

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, les aires de stationnement ne seront exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.

Hormis dans la zone UA, dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble. Dans la mesure où les besoins nouveaux sont augmentés par rapport à la situation ancienne, les places exigibles seront calculées par différence entre les situations ancienne et nouvelle des parties de construction dont la destination a été modifiée.

7.2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les normes de stationnement pour chaque destination ou sous-destination sont précisées dans chaque article 7 des zones du PLU.

7.3 - Vélos

L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles neufs d'habitations et de bureaux.
La surface doit représenter au moins 3 % de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation et 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Plus généralement, le PAC Feu de Forêt de 2014, son complément de 2016 et les annexes A, B, C et D de l'annexe n°5.7 sont à prendre en considération.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Dispositions générales

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

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

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Sont attachés aux parcelles desservies par l'ASA du Canal de Peyrolles des droits et des obligations statutaires.

En cas de division foncière d'une de ces parcelles, en vue de la construire ou de la lotir, la division ne pourra se faire que dans le respect des ouvrages appartenant à l'ASA. La desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA.

L'ASA du Canal de Peyrolles, dont l'objet est l'entretien des canaux de transport d'eau brute d'irrigation, n'a normalement pas vocation à prendre en charge les rejets d'eaux pluviales sauf les écoulements naturels provenant de fonds supérieurs non modifiés de la main de l'homme. Aussi, les rejets canalisés d'eaux pluviales et usées sont interdits dans les canaux d'irrigation de l'ASA.
En l'absence de réseau communal pluvial suffisant, une solution mixte avec l'évacuation des eaux d'irrigation Pourra toutefois être examinée en accord avec l'ASA du Canal de Peyrolles.

9.2 – Eau potable

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, uniquement en zone agricole et naturelle, peuvent être alimentées soit par captage, forage, puits particuliers ou tout autre ouvrage équivalent.

Sur les parcelles situées au sein des périmètres de protection du forage d'eau potable du Lion d'Or, s'applique l'arrêté préfectoral du 25 août 2003 déclarant d'utilité publique l'institution des protections.

9.3 – Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité technique avérée d'un raccordement au réseau de collecte public, tout dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

9.3 – Eaux pluviales

Dans tous les cas, la gestion des eaux de ruissellement doit être conforme aux dispositions du zonage pluvial annexé au plan local d'urbanisme (pièce n°5.4).
Il s'agit dans un premier temps d'éviter de concentrer les rejets dans les collecteurs, mais au contraire de rechercher toute autre solution de proximité :

- réutilisation,
- dispersion en surface en favorisant l'infiltration,
- ruissellement dans un réseau hydrographique à ciel ouvert,

en utilisant éventuellement un stockage préalable.

Dans un second temps les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un système de rétention dont les caractéristiques respectent la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

9.5 – Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter, d'une part, les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix et, d'autre part, les dispositions de l'arrêté municipal qui règlemente la collecte précitée.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien et historique de la commune dont il convient de préserver le caractère. L'urbanisation y est dense et les constructions sont édifiées en ordre continu.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation principale d'habitation, de commerces et de services. En tant que pôle de centralité, les commerces de proximité et l'activité artisanale y sont particulièrement encouragés.

Certains secteurs de la zone UA peuvent être concernés par le risque inondation. Les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation apparaissant à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

<u>Rappel</u> : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA-2,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, etc.
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter notamment les dispositions de l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et de l'article 2.3 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Les installations classées sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

ARTICLE UA-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

1) L'emprise au sol n'est pas réglementée.

2) Dans la zone UA les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. En cas d'alignement possible sur deux voies, l'alignement des constructions se fait sur l'axe principal (avenue de la République, cours des Alpes)

2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus sont autorisées pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou protéger les éléments ou ensembles du patrimoine local identifiés aux articles 5.3 et 5.4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

3) L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

1) A l'intérieur d'une bande de 13 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. La valeur peut être augmentée pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

2) Toutefois, une implantation différente est possible :

- Si l'application de la règle prévue au 1er alinéa est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel de l'environnement ou un élément ou ensemble du patrimoine local identifié aux articles 5.3 et 5.4 du Chapitre

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

2 du titre I du présent règlement. Dans ce cas, la construction en retrait de la limite séparative est autorisée en fonction de la largeur de la servitude. Alors, l'alignement se fait au niveau de la limite de la servitude. La façade en retour doit être traitée comme un prolongement de la façade sur rue.

3) Au-delà de cette bande des 13 mètres, les constructions peuvent être implantées :
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 4 mètres,
- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur de 4 m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel :
Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Une réfection ou un ravalement de façade, des travaux de réfection de toiture, de modification de toiture, de remplacement de fenêtres, de transformation ou de création de baie, de remplacement ou de modification de portes existantes, de pose de portes neuves, de remplacement ou de modification de ferronnerie, etc. modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. À ce titre, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Toute intervention sur une maison de village mitoyenne visera à préserver, restaurer ou développer les caractéristiques propres à cette typologie : ordonnancement, proportions de baies plus verticales qu'horizontales, toitures en tuiles rondes, enduits lisses, volets à battants.

5.1.1 – Façades

Les éléments d'architecture participant de la qualité de composition d'une façade villageoise seront maintenus ou réintroduits (volets, modénatures diverses…)
Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…).
Les façades maçonnées sont destinées à être recouvertes d'un enduit. Les finitions d'enduit doivent privilégier les finitions talochées ou frotassées fins. Les finitions présentant une forte

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites. La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultables en Mairie.
Les façades en pierre de taille, les éléments de décor en pierre seront traités avec précaution et seront gardés dans leur aspect d'origine.

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades, portes et être composées en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être de formes simples, à un ou deux pans symétriques, avec une pente maximale de 33 % et de type tuiles rondes (tuiles canal). Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Modifications des toitures :
Les modifications de toiture doivent rester exceptionnelles.

Débords avals de la couverture :
Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.
Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde peut être utilisée pour leur réalisation.

Les gouttières et les chutes d'eau pluviale seront préférentiellement en zinc.

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

5.2.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.
Les murs bahuts devront être munis d'ouvertures permettant le ressuyage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Non réglementé.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

Non réglementé.

ARTICLE UA-7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales

Les dispositions générales applicables en matière de stationnement s'appliquant à toutes les zones stationnement sont définies par l'article 7 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

7.2 – Normes de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement minimum.

b) Pour le logement locatif social : 0 place par logement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Il sera admis un seul accès par propriété.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.4 – Réseaux divers

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés ne devront pas porter atteinte à la qualité du paysage.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone mixte située de part et d'autre du centre ancien, à vocation principale d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que de commerces et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle comprend :

- un secteur UBa correspondant aux secteurs proches du centre ancien à vocation principale d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- un secteur UBb correspondant à des secteurs de projet notamment le futur quartier mixte sur l'ilot du stade,
- un secteur UBc correspondant au quartier de La Pourane à vocation principale d'habitation.

Certains secteurs de la zone UB peuvent être concernés par le risque inondation. Les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation apparaissant à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

<u>Rappel</u> : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB-2,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, etc.
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sauf dispositions contraires de l'article UB-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Sauf dispositions contraires de l'article UB-1, les installations classées sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

ARTICLE UB-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

1) En zone UBa et UBc, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

2) En zone UBb, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière.
Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la surface de référence pour le calcul de l'emprise au sol pourra être celle de l'opération.

4.1.2 - Hauteur

1) Dans le secteur UBa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit.

2) Dans le secteur UBb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit.

3) Dans le secteur UBc, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres à l'égout du toit.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 4 m.

2) La distance minimale d'implantation des piscines par rapport aux voies est de 2 m.

3) L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées :

- soit en limite séparative sous réserve que la hauteur maximale n'excède pas celle du bâtiment mitoyen. Si aucun bâtiment mitoyen n'existe, une construction à la limite séparative ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit,
- soit à une distance minimale de 3 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites.

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades, portes et être composées en harmonie avec celles-ci.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures doivent être simples et avoir une pente maximale de 33 %.

Les modifications de toiture doivent rester exceptionnelles.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :
Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».
Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

Débords avals de la couverture :
Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.
Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.2.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :
- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.
Les murs bahuts devront être constitués d'ouvertures permettant le libre écoulement de l'eau.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Les plantations en haie susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux sont interdits.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

1) Dans les secteurs UBa et UBc, les espaces verts doivent couvrir au minimum 10 % de l'unité foncière.

2) Dans le secteur UBb, les espaces verts doivent couvrir au minimum 20 % de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la surface de référence pourra être celle de l'opération. Les espaces verts pourront être mutualisés.

ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales

Les dispositions générales applicables en matière de stationnement s'appliquant à toutes les zones stationnement sont définies par l'article 7 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

7.2 – Normes de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement minimum.

b) Pour le logement locatif social : 1 place par logement.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions tertiaires.

e) Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

f) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 25 places pour 100 lits.

g) Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

Dans les cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les règles de stationnement pourront être satisfaites dans le cadre de parcs de stationnements mutualisés.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé

9.4 – Réseaux divers

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés ne devront pas porter atteinte à la qualité du paysage.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone résidentielle à vocation principale d'habitations, en individuel ou collectif, généralement en ordre discontinu.

Certains secteurs de la zone UC peuvent être concernés par le risque inondation. Les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation apparaissant à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

<u>Rappel</u> : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

1.1 - Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce et activités de services. L'extension des constructions à usage de commerce et activités de services, déjà présentes à la date d'approbation du PLU, est autorisée selon les dispositions de l'article UC-2.
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC-2,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, etc.
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les extensions des constructions à usage de commerce et activités de services déjà présentes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à hauteur de 30 % de la surface de de plancher initiale.

2.2 – Sauf dispositions contraires de l'article UC-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.3 - Sauf dispositions contraires de l'article UC-1, les installations classées sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

ARTICLE UC-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Dans la zone UC, l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière.

4.1.2 - Hauteur

Dans la zone UC, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur peut être portée à 9 mètres à l'égout du toit, pour une partie des constructions ne dépassant pas 25 % de l'emprise au sol.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.

2) La distance minimale d'implantation des piscines par rapport aux voies est de 2 m.

3) L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées :

- soit en limite séparative sous réserve que la hauteur maximale n'excède pas celle du bâtiment mitoyen. Si aucun bâtiment mitoyen n'existe, une construction à la limite séparative ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit,
- soit à une distance minimale de 3 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UC-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites.

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :
Les toitures doivent être simples et avoir une pente maximale de 33 %.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :
Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».
Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Débords avals de la couverture :
Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.
Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.2.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :
- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :
- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.
Les murs bahuts devront être constitués d'ouvertures permettant le libre écoulement de l'eau.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UC-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

Les plantations en haie susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux sont interdits.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

Dans la zone UC, les espaces verts doivent couvrir au minimum 30 % de l'unité foncière.

ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales

Les dispositions générales applicables en matière de stationnement s'appliquant à toutes les zones stationnement sont définies par l'article 7 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

7.2 – Normes de stationnement

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement minimum.

b) Pour le logement locatif social : 1 place par logement.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions tertiaires.

e) Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

f) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 25 places pour 100 lits.

g) Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE UC-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.4 – Réseaux divers

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés ne devront pas porter atteinte à la qualité du paysage.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone résidentielle à vocation principale d'habitation. Les constructions sont généralement en ordre discontinu.

Certains secteurs de la zone UD peuvent être concernés par les risques inondation et feu de forêt. Les dispositions relatives à la prise en compte de ces risques apparaissant aux articles 9.3 et 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce et activités de services. L'extension des constructions à usage de commerce et activités de services, déjà présentes à la date d'approbation du PLU, est autorisée selon les dispositions de l'article UD-2,
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UD-2,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, etc.
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

ARTICLE UD-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les extensions des constructions à usage de commerce et activités de services déjà présentes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à hauteur de 30 % de la surface de de plancher initiale.

2.2 – Sauf dispositions contraires de l'article UD-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.3 - Sauf dispositions contraires de l'article UD-1, les installations classées sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

ARTICLE UD-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 15 % de l'unité foncière.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 4 m.

2) La distance minimale d'implantation des piscines par rapport aux voies est de 2 m.

3) L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 2 m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE UD-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites.

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :
Les toitures doivent être simples et avoir une pente maximale de 33 %.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :
Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».
Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

Débords avals de la couverture :
Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.
Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.2.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :
- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :
- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :
- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE UD-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations en haie susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux sont interdits.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

6.2.1 - Surface éco-aménageable totale

Dans la zone UD, les espaces verts doivent couvrir au minimum 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales

Les dispositions générales applicables en matière de stationnement s'appliquant à toutes les zones stationnement sont définies par l'article 7 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

7.2 – Normes de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement minimum et 0,5 place de stationnement par logement pour les visiteurs à partir de 5 logements.

Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.

Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.

b) Pour le logement locatif social : 1 place par logement.
Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions tertiaires.

e) Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

f) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 25 places pour 100 lits.

g) Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.4 – Réseaux divers

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés ne devront pas porter atteinte à la qualité du paysage.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir principalement de l'habitat et les services qui en sont le complément.

Elle comprend :

- un secteur 1AUa, au quartier du Moulin, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 figurant dans la pièce n°3 du PLU,
- un secteur 1AUb, au quartier Réclavier, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 figurant dans la pièce n°3 du PLU,
- un secteur 1AUg, dans le quartier de la gare, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 figurant dans la pièce n°3 du PLU.

Cette zone est insuffisamment équipée en infrastructures et équipements. A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, les nouvelles constructions pourront être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Certains secteurs de la zone 1AU peuvent être concernés par les risques inondation et feu de forêt. Les dispositions relatives à la prise en compte de ces risques apparaissant aux articles 9.3 et 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU-2,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, etc.
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sauf dispositions contraires de l'article 1AU-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Sauf dispositions contraires de l'article 1AU-1, les installations classées sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
- de correspondre au caractère urbain central de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 - A condition de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation sur le terrain, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées:

- les extensions des constructions existantes à condition que :
  - L'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
  - Dans tous les cas, la surface de plancher totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m².
  - Les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 60 m², à la date d'approbation du PLU.
- les annexes dans la limite d'une surface de plancher de 30 m² et d'une hauteur de 3 m à l'égout du toit.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- les piscines à condition qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions générales en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Dans la zone 1AUa du Moulin, dans les secteurs définis pour une opération d'ensemble tels que présentés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation associée (pièce n°3 du PLU), les programmes ou opérations devront affecter 40 % ou 100 % du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux selon les secteurs. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

Dans la zone 1AUb de Réclavier, dans le secteur privilégié pour une opération d'ensemble telle que présentée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation associée (pièce n°3 du PLU), tout programme ou opération devra affecter 50% du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière.

4.1.2 - Hauteur

Dans le secteur 1AUa, les constructions ne peuvent pas excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit. Dans le cas des secteurs privilégiés pour une opération d'ensemble tels que présenté dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 (pièce n°3 du PLU), cette hauteur maximale est portée à 9 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUg, les constructions ne peuvent pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions doivent être implantées :
- à une distance minimale de 25 m de l'axe de la RD96,
- à une distance minimale de 5 m du chemin des Bouches-du-Rhône,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.
- à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie ferrée.

2) Dans le secteur 1AUg, les constructions doivent être implantées :
- à une distance minimale de 12 m de l'axe de la RD96,
- à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres du chemin des Bouches-du-Rhône,
- à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie ferrée.

3) L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées :
- soit en limite séparative sous réserve que la hauteur maximale n'excède pas celle du bâtiment mitoyen. Si aucun bâtiment mitoyen n'existe, une construction à la limite séparative ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit,
- soit à une distance minimale de 4 m.

2) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites.

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :
Les toitures doivent être simples et avoir une pente maximale de 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :
Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».
Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

Débords avals de la couverture :
Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.
Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.2.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :
- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :
- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.
Les murs bahuts devront être constitués d'ouvertures permettant le libre écoulement de l'eau.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :
- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb : les espaces verts doivent couvrir au minimum 40 % de l'unité foncière.
Dans le secteur 1AUg : les espaces verts doivent couvrir au minimum 20 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU-7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales

Les dispositions générales applicables en matière de stationnement s'appliquant à toutes les zones stationnement sont définies par l'article 7 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

7.2 – Normes de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement minimum et 0,5 place de stationnement par logement pour les visiteurs à partir de 5 logements.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.

Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.

b) Pour le logement locatif social : 1 place par logement.
Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions tertiaires.

e) Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

f) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 25 places pour 100 lits.

g) Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

<u>Rappel</u> : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 1AU-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction nouvelle ou extension dont la destination génère des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans le cas où les constructions ne seraient pas raccordables, des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être autorisés conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3 – Réseau public de communications électroniques

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

9.4 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère de commerces, artisanat, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau).

Elle comprend :

- un secteur 1AUEa, dans le secteur du Pont de Pertuis, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 figurant dans la pièce n°3 du PLU,
- un secteur 1AUEb, en entrée de ville Nord,
- un secteur 1AUEc, dans le quartier de la Coudourousse, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 figurant dans la pièce n°3 du PLU.

La zone 1AUE est insuffisamment équipée en infrastructures et équipements. A ce titre, hormis des extensions limitées des constructions existantes, les nouvelles constructions pourront être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Certains secteurs de la zone 1AUE peuvent être concernés par les risques inondation et feu de forêt. Les dispositions relatives à la prise en compte de ces risques apparaissant aux articles 9.1, 9.3 et 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

<u>Rappel</u> : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées au 2.3 de l'article 1AUE-2,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les carrières.

ARTICLE 1AUE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Sauf dispositions contraires de l'article 1AUE-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 – Sauf dispositions contraires de l'article 1AUE-1, les ICPE sont autorisées sous réserve :
- de correspondre au caractère de la zone,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 – Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés dans la limite d'un logement par activité et dans la limite de 80 m² de surface de plancher maximum, à condition :
- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone,
- de justifier que le type d'activité rende nécessaire une présence permanente,
- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.

2.4 – A condition de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation sur le terrain, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées:
- les extensions des constructions existantes à condition que :
    - L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
    - Dans tous les cas, la surface de plancher totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m².
    - Les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 60 m², à la date d'approbation du PLU.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- les annexes dans la limite d'une surface de plancher de 30 m² et de 3 m de hauteur à l'égout du toit.
- les piscines à condition qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AUE-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

4.1.2 - Hauteur

Dans le secteur 1AUEa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEc, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les éléments ponctuels tels que cheminées, silos, château d'eau, éolienne, ouvrage de production d'électricité et autres ouvrages strictement industriels, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

1) Dans les secteurs 1AUEa et 1AUEb, les constructions doivent être implantées :
- à une distance minimale de 100 m de l'axe de l'A51,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- à une distance minimale de 75 m de l'axe de la RD556 et de la RD96,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

2) Dans le secteur 1AUEc, les constructions doivent être implantées :
- à une distance minimale de 12 m de l'axe de la RD96,
- à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres du chemin des Bouches-du-Rhône,
- à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres des autres voies,
- à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie ferrée.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Dans le secteur 1AUEa, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m.

2) Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEc, les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Une attention particulière doit être apportée à la composition des façades, à leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs. Le choix des matériaux est libre et doit rester compatible avec la nature des bâtiments. L'utilisation des polychromies agressives est interdite.

Enseignes en façade :
Les enseignes devront s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures terrasses, ou de faibles pentes :

- doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère,
- pourront privilégier des toitures végétalisées.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.2.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.
Les murs bahuts devront être constitués d'ouvertures permettant le libre écoulement de l'eau.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AUE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans les secteurs 1AUEa et 1AUEb, des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

Dans le secteur 1AUEc :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les aires de stationnement en plein air :
    - doivent privilégier les revêtements perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.
    - doivent être le moins visible possible (haies végétales) depuis la RD96,
    - doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

1) Dans les secteurs 1AUEa et 1AUEb : non réglementé

2) Dans le secteur 1AUEc, les espaces verts doivent couvrir au minimum 10% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUE-7 - STATIONNEMENT

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les logements de fonction ou de gardiennage : 2 places par logement minimum.
Les constructions nouvelles (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.

b) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum.
Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.

Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail :
- 1 place par 30 m² de surface de plancher pour les constructions inférieures à 200 m² de de surface de plancher.
- 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions supérieures ou égales à 200 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux :
- 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions tertiaires
- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions liées à la production.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

e) Pour les constructions à usage d'Industrie : 1 place par 80 m² de surface de plancher.

f) Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE 1AUE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute extension dont la destination génère des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas où les constructions ne seraient pas raccordables, des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être autorisés conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction nouvelle dont la destination génère des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3 – Réseau public de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Dans le secteur 1AUEc, la réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

9.4 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle comprend :

- un secteur 2AUa, au Plateau de la Plaine,
- un secteur 2AUb, dans le secteur de Campinaud, à vocation principale d'habitation.

Certains secteurs de la zone 2AU peuvent être concernés par les risques inondation et feu de forêt. Les dispositions relatives à la prise en compte de ces risques apparaissant aux articles 9.3 et 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans les conditions suivantes :

- les extensions des constructions existantes à condition que :
  - L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
  - Dans tous les cas, la surface de plancher totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m².
  - Les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 60 m², à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes dans la limite d'une surface de plancher de 30 m² et de 3 m de hauteur à l'égout du toit.
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaire à des équipements collectifs.

ARTICLE 2AU-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

<u>Rappel</u> : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

<u>4.1.1 – Emprise au sol</u>

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

4.1.2 - Hauteur

Dans l'attente d'un aménagement d'ensemble, toute extension d'une construction existante ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :
- à une distance minimale de 75 m de l'axe de la RD96,
- à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie ferrée.
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies,

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées :
- soit en limite séparative sous réserve que la hauteur maximale n'excède pas celle du bâtiment mitoyen. Si aucun bâtiment mitoyen n'existe, une construction à la limite séparative ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit,
- soit à une distance minimale de 4 m.

2) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites.

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :
Les toitures doivent être simples et avoir une pente maximale de 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :
Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».
Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

Débords avals de la couverture :
Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.
Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.2.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.
Les murs bahuts devront être constitués d'ouvertures permettant le libre écoulement de l'eau.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

ARTICLE 2AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales

Les dispositions générales applicables en matière de stationnement s'appliquant à toutes les zones stationnement sont définies par l'article 7 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

7.2 – Normes de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement minimum et 0,5 place de stationnement par logement pour les visiteurs à partir de 5 logements.

Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.

Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.

b) Pour le logement locatif social : 1 place par logement.
Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

c) Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail : 1 place par 60 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions tertiaires.

e) Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

f) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 25 places pour 100 lits.

g) Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE 2AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle comprend :

- un secteur 2AUEgr, dans le quartier de la Grange, à vocation principale d'activités économiques.

Certains secteurs de la zone 2AUE peuvent être concernés par le risque feu de forêt. Les dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt apparaissant à l'article 9.3 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AUE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans les conditions suivantes :

- les extensions des constructions existantes à condition que :
    - L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
    - Dans tous les cas, la surface de plancher totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m².
    - Les habitations existantes aient une surface de plancher légalement autorisée d'au moins 60 m², à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes dans la limite d'une surface de plancher de 30 m² et de 3 m de hauteur à l'égout du toit.
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaire à des équipements collectifs.

ARTICLE 2AUE-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUE-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur 2AUEgr, les constructions doivent être implantées :
- à une distance minimale de 12 m de l'axe de la RD96,
- à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres du chemin des Bouches-du-Rhône,
- à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie ferrée.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 2AUEgr, les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Une attention particulière doit être apportée à la composition des façades, à leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs. Le choix des matériaux est libre et doit rester compatible avec la nature des bâtiments. L'utilisation des polychromies agressives est interdite.

Enseignes en façade :
Les enseignes devront s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :
Les toitures terrasses, ou de faibles pentes :

- doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère,
- pourront privilégier des toitures végétalisées.

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.2.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Elles sont constituées :

- soit d'un d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.2.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 2AUE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-7 - STATIONNEMENT

a) Pour les logements de fonction ou de gardiennage : 2 places par logement minimum. Les constructions nouvelles (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.

b) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum.
Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.

Pour les constructions nouvelles de logements collectifs (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées non closes.
Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires sous forme de garages fermés.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail :
- 1 place par 30 m² de surface de plancher pour les constructions inférieures à 200 m² de de surface de plancher.
- 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions supérieures ou égales à 200 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage de bureaux :
- 1 place par 20 m² de surface de plancher pour les constructions tertiaires
- 1 place par 40 m² de surface de plancher pour les constructions liées à la production.

e) Pour les constructions à usage d'Industrie : 1 place par 80 m² de surface de plancher.

f) Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUE-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un secteur Abiodiv, zones agricoles présentant une forte sensibilité paysagère et écologique.

Certains secteurs de la zone A peuvent être concernés par les risques inondation et feu de forêt. Les dispositions relatives à la prise en compte de ces risques apparaissant aux articles 9.1, 9.3 et 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

<u>Rappel</u> : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

2.1 – <u>Dans la zone A hors secteur Abiodiv</u> et à condition qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation ou des bâtiments fonctionnels :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Cette notion englobe, si le pétitionnaire démontre que le projet est nécessaire à l'exploitation agricole, les constructions techniques (hangar, bergerie, …), la maison d'habitation ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil des salariés,

2.2 – <u>Dans le secteur Abiodiv</u> et à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation ou des bâtiments fonctionnels :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Cette notion englobe, si le pétitionnaire démontre que le projet est nécessaire à l'exploitation agricole, les constructions techniques (hangar, bergerie, …), la maison d'habitation ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil des salariés,
- l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (initiale + extensions comprises),

2.3 - L'aménagement de bâtiments existants en vue de favoriser les activités agritouristiques sous réserve qu'ils ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation, qu'ils sont situés au siège de l'exploitation et qu'il s'agit d'une activité accessoire de l'activité principale.

2.4 – A condition de ne pas compromettre l'activité agricole et de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :
    - Que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- Que dans tous les cas, la surface de plancher totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m².

- les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 30 m² et de 3 m de hauteur à l'égout du toit, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.
- les piscines sont autorisées dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

2.5 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole : les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

2.6 – Le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques et conformément à l'article 14 du chapitre 1 du titre I du présent règlement, au bénéfice de la destination hébergement hôtelier et touristique, restauration.

2.7 – Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles respectent l'article 6 du chapitre 1 du titre I du présent règlement.

2.8 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE A-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions à destination d'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

Les autres constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

Exceptionnellement et en cas de justification technique, cette hauteur maximale peut être dépassée pour des constructions ponctuelles.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent être implantées :
- à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de l'A51,
- à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD556 et de la RD96,
- à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 15 mètres des autres routes départementales,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

2) Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés à l'intérieur de la bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A51 et à l'intérieur de la bande de 75 mètres depuis l'axe RD556 et de la RD96.

3) Comme indiqué dans les dispositions générales, les bâtiments à usage d'exploitation agricole ne sont pas concernés par les principes de la loi « Barnier ».

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du Chapitre 2 du titre I, soit L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination autre qu'exploitation agricole

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…).

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites.

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :
Les toitures doivent être simples et avoir une pente maximale de 33%.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :
Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

Débords avals de la couverture :
Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.
Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'exploitation agricole

5.2.1 – Dispositions générales

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades et des toitures doivent s'harmoniser avec les teintes du paysage.

5.2.2 – Eléments techniques et panneaux solaires

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…).

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des dispositifs de même teinte que la construction.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.3.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur en pierre sèche,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.3.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.
Les murs bahuts devront être constitués d'ouvertures permettant le libre écoulement de l'eau.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,60 m de haut.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les arbres et les haies.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

6.2.1 - Surface éco-aménageable totale

Non réglementé.

6.2.2 – Espaces verts

Non réglementé.

ARTICLE A-7 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

L'accès direct sur l'A51 est interdit.

Toute création d'accès direct est interdite depuis la RD556, la RD15, la RD561 et la RD96 s'il existe une autre possibilité d'accès par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès peut être autorisé en un seul point.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction nouvelle ou extension dont la destination génère des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans le cas où les constructions ne seraient pas raccordables, des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être autorisés conformément à la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d'irrigation est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.4 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces 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 la nécessité de prévenir les risques, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de leur caractère d'espace naturel.

Certains secteurs de la zone N peuvent être concernés par les risques inondation et feu de forêt. Les dispositions relatives à la prise en compte de ces risques apparaissant aux articles 9.1, 9.3 et 9.6 du Chapitre 1 du titre I du présent règlement s'appliquent. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Elle comprend :

- un secteur Nbiodiv correspondant aux zones naturelles présentant une forte sensibilité paysagère et écologique,
- un secteur Nh correspondant à des zones naturelles habitées,
- un secteur Nd correspondant à la plateforme de recyclage et revalorisation de matériaux dans l'ancienne carrière de Réclavier vouée à accueillir un bassin d'orage,
- un secteur Npa correspondant à la protection du château de Meyrargues et de son parc boisé,
- un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Net (Les Grandes Terres),
- un secteur Ner dédié à la production d'énergies renouvelables dans la zone de l'Espougnac,
- un secteur Nep (terrains communaux dédiés à des projets d'intérêt collectif),
- un secteur Nf correspondant au cimetière et à son extension.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N-2.

ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – <u>Dans la zone N et dans le secteur Nbiodiv</u>, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserves de conditions particulières :

- Qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'elles soient regroupés autour du siège d'exploitation :
    - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à l'exploitation agricole,
    - les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement et de ne pas entrainer de nuisances ;
- A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 60 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :
    - les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les conditions suivantes :
        - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
        - Que dans tous les cas, la surface de plancher totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m².
        - Que l'extension n'augmente pas le nombre de logement présent sur l'unité foncière.
    - Les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 30 m² et de 3 m de hauteur à l'égout du toit, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.
    - Les piscines sont autorisées dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles respectent l'article 6 du chapitre 1 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation forestière ou agricole ou à la prise en compte d'un risque naturel, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux sont autorisés.
- Les constructions et installations liées à l'aire de service de l'autoroute.

2.2 – <u>Dans le secteur Nh</u>, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserves de conditions particulières :

- les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :
    - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
    - Que dans tous les cas, la surface de plancher totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m².
    - Que l'extension n'augmente pas le nombre de logement présent sur l'unité foncière.
- Les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 30 m² et de 3 m de hauteur à l'égout du toit, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.
- Les piscines sont autorisées dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

2.3 – <u>Dans le secteur Nd</u>, seules sont autorisées, durant le contrat d'exploitation, les installations et constructions liées au recyclage et la revalorisation de matériaux du BTP. Par la suite, le secteur Nd est voué à accueillir un bassin d'orage.

2.4 – <u>Dans le secteur Npa</u>, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserves de conditions particulières :

- Pour la construction dite de « la glacière » : les aménagements dans les volumes existants,
- Pour les constructions à usage d'habitation :
    - les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :
        - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
        - Que dans tous les cas, la surface de plancher totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m².
    - les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 30 m² et de 3 m de hauteur à l'égout du toit, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

2.5 – <u>Dans le secteur Net</u>, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserves de conditions particulières :

- Les extensions et nouvelles constructions de la destination Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, etc.)
- Les constructions de la destination Commerce et activités de services à conditions qu'ils soient liés aux activités présentes sur site.
- L'emprise au sol initiale, à la date d'approbation du PLU, + les extensions ne doivent pas dépasser 50% de l'unité foncière.
- La hauteur des constructions (extensions comprises) ne doit pas dépasser 10 m.

2.6 – <u>Dans le secteur Ner</u>, seuls sont autorisés :

- La construction d'ouvrages de production d'énergie renouvelable ainsi que les équipements techniques nécessaires à leur fonctionnement,
- Les locaux destinés à la maintenance ou à la découverte des énergies renouvelables.

2.7 – <u>Dans le secteur Nep</u>, seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

2.8 – <u>Dans le secteur Nf</u>, seuls sont autorisés le cimetière, ses extensions et les constructions indispensables à son fonctionnement.

ARTICLE N-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation,
- 3 m à l'égout du toit pour les annexes des constructions à destination d'habitation,
- 10 m à l'égout du toit pour les constructions à destination d'exploitation forestière ou agricole.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de l'A51,
- à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD556 et de la RD96,
- à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la voie-ferrée,
- à une distance minimale de 15 mètres des autres routes départementales,
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

2) Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés à l'intérieur de la bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A51 et à l'intérieur de la bande de 75 mètres depuis l'axe RD556 et de la RD96.

4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du Chapitre 2 du titre I, soit L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure :

- à 10 m dans la zone N, les secteurs de la zone N hormis le ~~secteur Nh.~~

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

- à 5 m dans le secteur Nh.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

ARTICLE N-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination autre qu'exploitation agricole ou forestière (habitation, etc.)

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,…). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes consultable en mairie.

Dans le cas de façades maçonnées, les enduits doivent présenter une finition lisse, de type gratté ou taloché fin. Les finitions présentant une forte rugosité (de type rustique, mouchetis tyroliens, …) sont interdites.

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :
Les toitures doivent être simples et avoir une pente maximale de 33%.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Couvertures :
Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal ».
Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

Débords avals de la couverture :
Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.
Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

Souches :
Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion. En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière

5.2.1 – Dispositions générales

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades et des toitures doivent s'harmoniser avec les teintes du paysage.

5.2.2 – Eléments techniques et panneaux solaires

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises seront parallèles à l'axe de la voie.

5.3.1 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées en dehors des zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être de forme simple. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles sont constituées :

- Dans la zone N et les autres secteurs hors secteurs Nh et Net, soit d'un mur de pierre sèche, soit d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage soit encore d'un simple grillage.
- Dans les secteurs Nh et Net, soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage soit encore d'un simple grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m.

5.3.2 – Composition et hauteur maximale pour les clôtures situées dans les zones inondables et de ruissellement (étude hydrogéomorphologique) précisées à l'article 9.6 du Chapitre 1 du titre I et en annexe (pièce n°5.10)

Les clôtures doivent être de forme simple et perméable pour ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les murs devront être construits en un matériau unique et s'intègreront à l'architecture environnante.

Elles seront constituées d'un simple grillage ou d'une grille avec ou sans mur bahut.
Les murs bahuts devront être constitués d'ouvertures permettant le libre écoulement de l'eau.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80m.
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,60 m de haut.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les arbres et les haies.

Dans le secteur Nh, les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces verts

Non réglementé.

ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du Chapitre 2 du titre I du présent règlement.

L'accès direct sur l'A51 est interdit.

Toute création d'accès direct est interdite depuis la RD556, la RD15, la RD561 et la RD96 s'il existe une autre possibilité d'accès par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès peut être autorisé en un seul point.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction nouvelle ou extension dont la destination génère des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans le cas où les constructions ne seraient pas raccordables, des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être autorisés conformément à la réglementation en vigueur.
Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

L’évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou d’irrigation est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d’absence ou d’insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

9.3 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.4 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d’autorisation d’urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

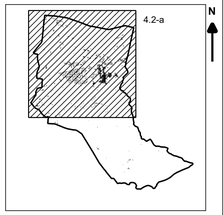
PIECE N°4.2-a
DOCUMENTS GRAPHIQUES
NORD

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 24/10/2019 par le Conseil de la Métropole (délibération URB 017-7120/19/CM)

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

Approuvée par délibération du conseil de la métropole le 18 février 2021



ECHELLE : 1 / 7 000 au format A0

Cabinet Luyton
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48 / Fax :04.94.89.97.44

11/12/2020

Légende

1)Dispositions générales

- Limite de zone ou de secteur
- N — Nom de zone ou de secteur
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2)Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Espace boisé classé
- Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Cône de vue

Zonage PPR Inondation approuvé

- Zone Rouge R2 du PPR Inondation
- Zone Orange R1 du PPR Inondation
- Zone Bleue B1 du PPR Inondation
- Zone Be du PPR Inondation
- Bande de sécurité (rh) du PPR Inondation

Zonage PPR Séisme Mouvements de terrain

- Zones Rouges (R1 à R4) du PPR Séisme Mouvements de terrain
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers très grave (ELS)
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers graves (PEL)
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers significatif (IRE)

3) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Elément du patrimoine paysager à protéger
- Elément du patrimoine bâti à protéger
- Ensemble du patrimoine paysager à protéger
- Ensemble du patrimoine bâti et archéologique (aqueduc) à protéger

4) Equipements et réseaux

- Emplacement réservé aux voies, voies modes actifs

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

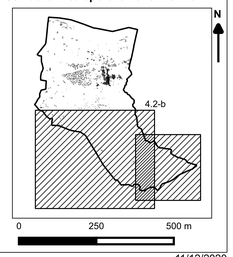
PIECE N°4.2-b
DOCUMENTS GRAPHIQUES
SUD

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 24/10/2019 par le Conseil de la Métropole
(délibération URB 017-7120/19/CM)

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

Approuvée par délibération du conseil de la métropole le 18 février 2021



ECHELLE : 1 / 7 000 au format A0

Cabinet Luyton
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48 / Fax :04.94.89.97.44

11/12/2020

Légende

1)Dispositions générales

- Limite de zone ou de secteur
- Nom de zone ou de secteur
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2)Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Espace boisé classé
- Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Cône de vue

Zonage PPR Inondation approuvé

- Zone Rouge R2 du PPR Inondation
- Zone Orange R1 du PPR Inondation
- Zone Bleue B1 du PPR Inondation
- Zone Be du PPR Inondation
- Bande de sécurité (rh) du PPR Inondation

Zonage PPR Séisme Mouvements de terrain

- Zones Rouges (R1 à R4) du PPR Séisme Mouvements de terrain
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers très grave (ELS)
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers graves (PEL)
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers significatif (IRE)

3) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Elément du patrimoine paysager à protéger
- Elément du patrimoine bâti à protéger
- Ensemble du patrimoine paysager à protéger
- Ensemble du patrimoine bâti et archéologique (aqueduc) à protéger

4) Equipements et réseaux

- Emplacement réservé aux voies, voies modes actifs

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210331-2021_CTS_073-DE
Objet de l'acte : 2021_CTS_073-DE
Date de réception préfecture : 22/03/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

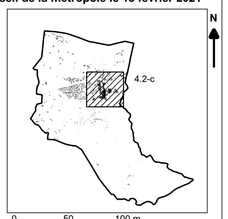
PIECE N°4.2-c
DOCUMENTS GRAPHIQUES
CENTRE VILLE

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 24/10/2019 par le Conseil de la Métropole
(délibération URB 017-7120/19/CM)

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

Approuvée par délibération du conseil de la métropole le 18 février 2021



ECHELLE : 1 / 2 000 au format A0

Cabinet Luyton
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48 / Fax :04.94.89.97.44

11/12/2020

Légende

1)Dispositions générales

- Limite de zone ou de secteur
- N — Nom de zone ou de secteur
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2)Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Espace boisé classé
- 25 — Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général
- 1 — Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Cône de vue

Zonage PPR Inondation approuvé

- Zone Rouge R2 du PPR Inondation
- Zone Orange R1 du PPR Inondation
- Zone Bleue B1 du PPR Inondation
- Zone Be du PPR Inondation
- Bande de sécurité (rh) du PPR Inondation

Zonage PPR Séisme Mouvements de terrain

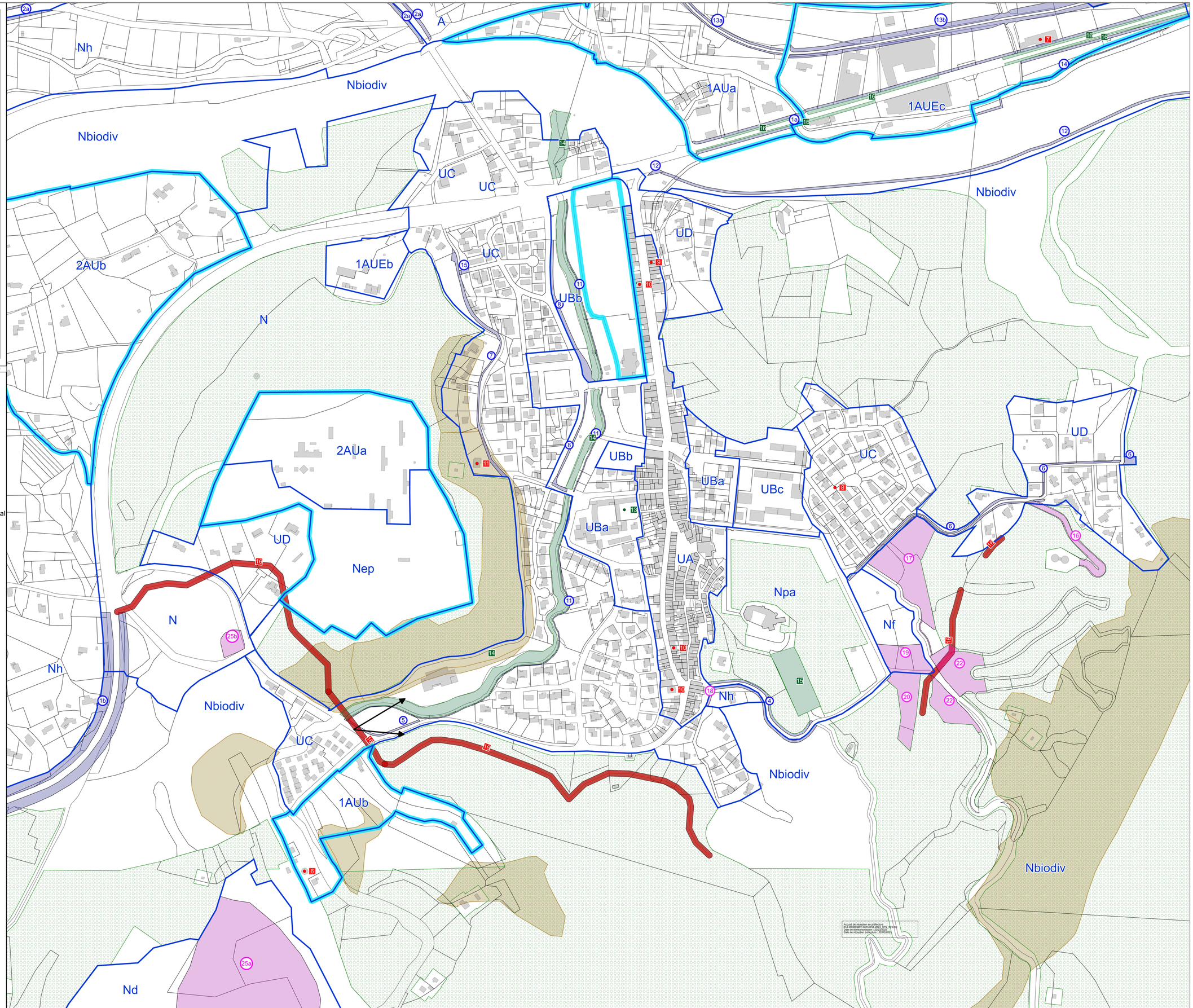
- Zones Rouges (R1 à R4) du PPR Séisme Mouvements de terrain
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers très grave (ELS)
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers graves (PEL)
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers significatif (IRE)

3) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 — Elément du patrimoine paysager à protéger
- 1 — Elément du patrimoine bâti à protéger
- 15 — Ensemble du patrimoine paysager à protéger
- 16 — Ensemble du patrimoine bâti et archéologique (aqueduc) à protéger

4) Equipements et réseaux

- 1a — Emplacement réservé aux voies, voies modes actifs



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

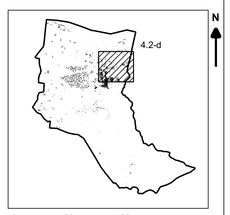
PIECE N°4.2-d
DOCUMENTS GRAPHIQUES
COUDOUROUSSE

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 24/10/2019 par le Conseil de la Métropole (délibération URB 017-7120/19/CM)

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

Approuvée par délibération du conseil de la métropole le 18 février 2021



ECHELLE : 1 / 2 000 au format A0

Cabinet Luyton
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48 / Fax :04.94.89.97.44

11/12/2020

Légende

1)Dispositions générales

- Limite de zone ou de secteur
- N — Nom de zone ou de secteur
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2)Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Espace boisé classé
- 2B — Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général
- 1 — Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Cône de vue

Zonage PPR Inondation approuvé

- Zone Rouge R2 du PPR Inondation
- Zone Orange R1 du PPR Inondation
- Zone Bleue B1 du PPR Inondation
- Zone Be du PPR Inondation
- Bande de sécurité (rh) du PPR Inondation

Zonage PPR Séisme Mouvements de terrain

- Zones Rouges (R1 à R4) du PPR Séisme Mouvements de terrain
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers très grave (ELS)
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers graves (PEL)
- Gazoduc - Bande d'effet Zone de dangers significatif (IRE)

3) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 — Elément du patrimoine paysager à protéger
- 1 — Elément du patrimoine bâti à protéger
- 15 — Ensemble du patrimoine paysager à protéger
- 16 — Ensemble du patrimoine bâti et archéologique (aqueduc) à protéger

4) Equipements et réseaux

- 1a — Emplacement réservé aux voies, voies modes actifs

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

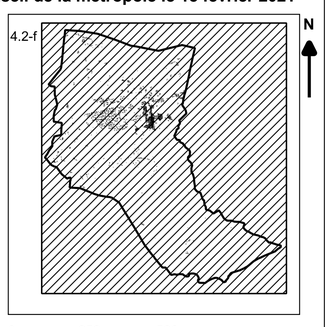
PIECE N°4.2-f
DOCUMENTS GRAPHIQUES
ZONAGE INONDATION

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 24/10/2019 par le Conseil de la Métropole
(délibération URB 017-7120/19/CM)

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

Approuvée par délibération du conseil de la métropole le 18 février 2021



ECHELLE : 1 / 10 000 au format A0

Cabinet Luyton
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48 / Fax :04.94.89.97.44

16/12/2020

ZONAGE
(croisement aléas/enjeux)

PPRi Durance	Zone pas ou peu urbanisée	Autres zones urbanisées	Centre urbain dense
Fort	R2	R2	B2
Modéré	R1	B1	B1
Exceptionnel	BE	BE	BE
Bande de sécurité			

	Zone pas ou peu urbanisée	Autres zones urbanisées	Centre urbain dense
Emprise forte	C	C	Cu
Emprise modéré	C	D1 / D2	D
Résiduel	E		F

Axe talweg (LIDAR 1 mètre)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
COMMUNE DE MEYRARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4.3

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU approuvé par DCM du 5 juillet 2017
Modification simplifiée n°1, approuvée le 24 /10/ 2019 par le Conseil de la Métropole à travers la délibération URB 017-7120/19/CM

MODIFICATION N°1 DU PLU

faisant suite à l'arrêté d'engagement
pris par le Conseil de la Métropole n°19/056/CM du 26/02/2019
et à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 06/11/2020

APPROUVEE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL DE LA METROPOLE LE 18 FEVRIER 2021

Cabinet Luyton
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48 / Fax : 04.94.89.97.44
cl@luyton.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLIQUES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

N°ER PLU	N°ER POS	Intitulé	Localisation	Emprise totale (en m)	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1a	2	RD96 Aménagement de la traversée de l'agglomération	Section comprise entre le pont sur canal et la limite avec la commune de Peyrolles	20		Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône
1b	2	RD96 Aménagement hors agglomération	Section comprise entre le rond-point de la Barraque et l'échangeur 14 A51	40		Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône
1c		Rd96 Aménagement d'un giratoire en limite de Commune avec Peyrolles	RD96, limite entre Meyrargues et Peyrolles (quartier la Grange)		2 530	Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône
2a		RD561 Aménagement entre le pont du canal et la limite avec la commune du Puy Ste Réparade	Section comprise entre le pont sur canal et la limite avec la commune du Puy-Ste-Réparade	20		Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône
2b		*Supprimé*				
3	7	RD556 Aménagement entre le Pont de Pertuis et la limite de Commune avec Venelles	Entre le pont de Pertuis et la limite avec Venelles	40		Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône
4	16	Aménagement Montée du château	Centre-ville		2 314	Commune
5		Aménagement du virage de l'ancienne RD62e	Réclavier	9		Métropole Aix-Marseille-Provence

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

6	17	Aménagement Chemin de la Liquette	Centre-ville	7		Commune
7	18	Aménagement Boulevard de la Plaine	Centre-ville	8		Commune
8	19	Aménagement avenue du Grand Vallat	Centre-ville	12	1 600	Commune
9	22	Aménagement chemin de l'Espougnac	Espougnac	12		Commune
10		*Supprimé*				
11		Création d'une voie entre la zone UBb et le cours des Alpes	Centre-ville	10	140	Commune
12		Aménagement et sécurisation d'une voie verte le long du Canal EDF	Coudourousse	4		Commune
13a		Aménagement + sécurisation du chemin des Bouches-du-Rhône	Section comprise entre le chemin du Moulin et le chemin de Girovai	7		Commune
13b		Aménagement + sécurisation du chemin des Bouches-du-Rhône	Section comprise entre le chemin de Girovai et la place de la gare	16		Commune
13c		Aménagement mode actifs et extension des réseaux vers la Grange	Section comprise entre la place de la gare et la limite Meyrargues-Peyrolles	5		Commune
14		Aménagement d'une voie douce interquartier	Coudourousse	1,5		Commune
15		Aménagement et sécurisation piétonnière du BD Marcel Pagnol	Centre-ville	6		Commune

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021

16		Aménagement et sécurisation du chemin d'accès vers le réservoir	Les Arcs	10,5		Commune
17		Aménagements de loisirs	Malvoisie		35 346	Commune
18		Aménagement de stationnement rue Vauvenargues	Centre-ville		117	Commune
19	30	Extension du cimetière	Cimetière		5 000	Commune
20	31	Parking et aire de randonnées	Les Arcs		4 000	Commune
21		*Supprimé*				
22		Valorisation et protection de l'Aqueduc de la Traconnade	Les Arcs		4 549	Commune
23		*Supprimé*				
24		*Supprimé*				
25a		Aménagement et rétention des eaux (bassin d'orage)	Réclavier		87 594	Commune
25b		Aménagement et rétention des eaux	Barraque		1 289	Commune
25c		Aménagement et rétention des eaux	Vaumartin		4 365	Commune
26		Aménagement du chemin de Girovai, section RD15- Voie ferrée	Les Prés d'Eigadis	9		Commune

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_073-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021