



LES BAUX-DE-PROVENCE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1

4.1 Règlement écrit

Arrêté le 02/07/2025
Approuvé le 23/02/2026



**Mairie des
Baux-de-Provence**
Grand Rue Frédéric Mistral
13520 Les Baux-de-Provence
Tél : 04 90 54 34 03
www.mairie-lesbauxdeprovence.fr





REGLEMENT ECRIT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence

Document pour approbation – 23/02/2026



Mode d’emploi	7
Un règlement modernisé : principes généraux	8
Les dispositions du code de l’urbanisme régissant le règlement modernisé	8
La division du territoire en zones	9
Les outils mis en œuvre dans le règlement du PLU modernisé	10
Liste des destinations et sous-destinations réglementées	12
La structuration du règlement des zones	14
Titre 1 : Les dispositions générales	15
Préambule	16
Article 1.1 : Champ d’application territorial du plan	16
Article 1.2 : Division du territoire en zones	16
Article 1.3 : Inapplicabilité des règles du PLU aux équipements publics, constructions et installations d’intérêt général et collectif	17
Article 1.4 : Adaptations mineures	17
Article 1.5 : Dispositions applicables à certains travaux ou adaptations et règles alternatives	17
Permis de construire (article L. 421-1 du Code de l’Urbanisme)	17
Permis d’aménager (article L. 421-2 du Code de l’Urbanisme)	17
Permis de démolir (article L. 421-3 du Code de l’Urbanisme)	18
Déclaration préalable (article L. 421-4 du Code de l’Urbanisme)	18
Édification des clôtures (article E. 421-12 du Code de l’Urbanisme)	18
Enseignes	18
Article 1.6 : Reconstruction d’un bâtiment détruit par un sinistre	18
Article 1.7 : Les orientations d’aménagement et de programmation	18
Article 1.8 : Restauration de bâti à l’état de ruine	18
Article 1.9 : Éléments patrimoniaux à protéger	19
Article 1.10 : Protection du patrimoine végétal et paysager	19
Dispositions applicables aux composantes de la Trame Verte et Bleue	19
Les Espaces Boisés Classés	20
Dispositions applicables aux haies (prescriptions linéaires)	21
Dispositions applicables aux éléments végétalisés de type prairies, bosquets et petits boisements (prescriptions surfaciques)	22
Dispositions applicables aux alignements d’arbres remarquables (prescriptions linéaires et ponctuelles)	23
Article 1.11 : Intégration des risques naturels	23



Prise en compte de l’aléa inondation lié au ruissellement pluvial	23
Le risque feu de forêt	27
Le risque minier	28
Le risque mouvement de terrain	30
Article 1.12 : Canaux et cours d’eau	30
Article 1.13 : Énergies renouvelables	30
Titre 2 : Les règles communes à toutes les zones	31
Article 2.1 : Affouillement et exhaussement de sol	32
Article 2.2 : Hauteur des constructions	32
Article 2.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	32
Article 2.4 : Aspect extérieur	33
Article 2.5 : Stationnements	35
Article 2.6 : Espaces libres et plantations	35
Article 2.7 : Conditions de desserte par la voirie	36
Article 2.8 : Conditions de desserte par les réseaux	36
Article 2.9 : Obligation en matière de performance énergétique et environnementale des constructions	38
Article 2.10 : Réglementation des piscines	38
Lexique	39
Titre 3 : Les zones urbaines	44
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	45
Destination des constructions, usage des sols et nature d’activité	45
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage	46
Équipements et réseaux	47
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	48
Destination des constructions, usage des sols et nature d’activité	48
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage	49
Équipements et réseaux	50
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC	51
Destination des constructions, usage des sols et nature d’activité	51
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage	52
Équipements et réseaux	53
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UG	54
Destination des constructions, usage des sols et nature d’activité	54
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage	54
Équipements et réseaux	55



Titre 4 : Les zones à urbaniser	56
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 2AUb	57
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	57
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage	57
Équipements et réseaux	57
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AUg	58
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	58
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage	58
Équipements et réseaux	58
Titre 5 : Les zones Agricoles et Naturelles	59
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone agricole	60
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	60
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage	62
Équipements et réseaux	64
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone naturelle	65
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	65
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage	67
Équipements et réseaux	68



MODE D'EMPLOI



UN REGLEMENT MODERNISE : PRINCIPES GENERAUX

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- ✓ L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- ✓ Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- ✓ Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à la fois à :

- Faciliter les opportunités de développement des Baux-de-Provence ;
- Favoriser la mise en œuvre de projets qualitatifs ;
- Préserver les espaces remarquables du territoire.

Ainsi, bien que le règlement écrit soit particulièrement synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par des dispositions graphiques et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME REGISSANT LE REGLEMENT MODERNISE

Article L. 151-8

"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3".

Article R. 151-10

"Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1".



LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Les zones urbaines (U) – Article R. 151-18 du CU :

"Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

Les zones à urbaniser (AU) – Article R. 151-20 du CU :

"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone".

Les zones agricoles (A) – Article R. 151-22 du CU :

"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Les zones naturelles (N) – Article R. 151-24 du CU :

"Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues".



LES OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE REGLEMENT DU PLU MODERNISE

	ZONES U	ZONES AU	ZONES A	ZONES N
MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE				
Article L151-14 : Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe				
Article L. 151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	x			
QUALITÉ DU CADRE DE VIE				
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	x		x	x
Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.				
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques			x	x
Article L. 151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.				
ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS				
Article L. 151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	x	x		
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;			x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou modifier			x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;				
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;				



Dans les zones agricoles, naturelles et forestières :

Article L. 151-11

Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article L. 151-11

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L. 151-11

Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L. 151-12

Autoriser les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L. 151-13 :

À titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTEES

Cette liste des destinations et des sous-destinations correspond à la nouvelle nomenclature des articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	Silo, étable, installation de stockage de produits agricoles, hangar pour matériel agricole, pépinière, bâtiment nécessaire à la transformation ou conditionnement, centre équestre.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.	Maisons individuelles, résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, logement des travailleurs saisonniers, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de biens telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la prestation de biens.	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé



DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cela comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux solaires
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	École maternelle, école élémentaire, crèche, hôpital, lycée, collège, université, clinique, maison de convalescence, maison de santé, établissements d'enseignement professionnel, technique, de formation pour adulte
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras,
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.)	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Églises, mosquées, temples, synagogue
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)	Salles polyvalentes, maison de quartier



DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

LA STRUCTURATION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit illustré de tableaux thématiques mettant l'accent sur une volonté de simplification de son écriture.

- **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ, SOIT OÙ CONSTRUIRE**
- **CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE**
- **ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX, SOIT COMMENT SE RACCORDER AUX RÉSEAUX ?**

Le règlement est rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.



TITRE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES



PREAMBULE

Les dispositions générales s'appliquent en s'ajoutant aux dispositions propres à chaque type de zones.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de l'intercommunalité.

Rappel : *Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques (article L. 152-1 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD.*

ARTICLE 1.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire des Baux-de-Provence.

ARTICLE 1.2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

La **zone U**, à laquelle s'appliquent les dispositions des titres 1, 2 et 3, correspond à une zone déjà urbanisée, dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décompose en zones UA, UB, UC, UG. Ces zones sont délimitées respectivement par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La **zone AU**, à laquelle s'appliquent les dispositions des titres 1, 2 et 4, est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est composée de la zone 2AUB (secteur du Vallon de la Fontaine) et du secteur 2AUG (Gendarmerie). Ces secteurs sont délimités par un tireté au plan de zonage et repérés par l'indice correspondant.

La **zone A**, à laquelle s'appliquent les dispositions des titres 1, 2 et 5, équipée ou non, est une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un sous-secteur Acv, compris dans le cône de vue depuis le château de la DPA et un sous-secteur Apnr en frange nord-est du quartier du Mas de Vinaigre. Ces zones sont délimitées par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La **zone N**, à laquelle s'appliquent les dispositions des titres 1, 2 et 6, équipée ou non, est une zone à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ;
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se décompose en sous-secteurs Ncv, Npnr, Ntcv, Npnc et Npcv délimités par un tireté au plan de zonage et repérés par l'indice correspondant.



ARTICLE 1.3 : INAPPLICABILITE DES REGLES DU PLU AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET COLLECTIF

Les règles contenues dans le règlement du PLU ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général et collectif sous réserve que leur implantation ne peut être envisagées ailleurs et que leur construction fasse l'objet d'une analyse paysagère et d'une bonne intégration architecturale.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une implantation différente par rapport aux voies, aux limites et des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, peut être autorisée dans le règlement de chaque zone, sous réserve que soit réalisée une étude d'intégration satisfaisante.

Le projet pourra être accepté ou refusé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones comprises dans les PNRem (paysages naturels remarquables) et les PNC (paysages naturels construits), seules les nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Les équipements qui pourraient éventuellement déroger de manière exceptionnelle à la règle devront justifier un intérêt collectif et général et faire l'objet d'une intégration paysagère validée par les services de l'Etat en charge de la protection paysagère et architecturale.

ARTICLE 1.4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 1.5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET REGLES ALTERNATIVES

PERMIS DE CONSTRUIRE (ARTICLE L. 421-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

PERMIS D'AMENAGER (ARTICLE L. 421-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'État doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.



PERMIS DE DEMOLIR (ARTICLE L. 421-3 DU CODE DE L'URBANISME)

Les travaux ayant pour effet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

DECLARATION PREALABLE (ARTICLE L. 421-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Un décret en Conseil d'État a arrêté la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

ÉDIFICATION DES CLOTURES (ARTICLE E. 421-12 DU CODE DE L'URBANISME)

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ENSEIGNES

Elles sont soumises à l'observation des règles édictées par le Règlement Local de Publicité en vigueur.

ARTICLE 1.6 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT PAR UN SINISTRE

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 1.7 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient sous forme de schémas d'aménagement les actions et opérations visant la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune. Ces schémas, qui peuvent préciser certaines caractéristiques des voies et espaces publics, sont annexés au dossier de PLU. Les périmètres des quartiers ou secteurs des OAP sont précisés dans le règlement graphique.

***Rappel** : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné, compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques et en cohérence avec les orientations générales du PADD.*

ARTICLE 1.8 : RESTAURATION DE BATI A L'ETAT DE RUINE

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

En toutes zones (U, A et N) pourront ainsi être réhabilitées les constructions existantes régulièrement édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui auraient conservé l'essentiel de leurs murs porteurs, à la condition que les travaux n'entraînent aucun changement de destination, qu'ils ne conduisent ni à la surexposition de biens ou de personnes à un risque avéré, ni à la réalisation par la collectivité de réseaux publics qui n'auraient pas été programmés.



ARTICLE 1.9 : ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX A PROTÉGER

Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, localisées aux documents graphiques, sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Il est rappelé que :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 2° de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application du 2° de l'article L.151-19, ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.

ARTICLE 1.10 : PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET PAYSAGER

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux secteurs du patrimoine paysager et bâti, intégrées au document graphique du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et aux autres prescriptions relatives.

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales du règlement et des règles des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

La commune des Baux-de-Provence est notamment concernée par un **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)** valant servitude d'utilité publique. A titre d'information, la réglementation du PVAP vaut protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme en cas d'abrogation du PVAP jusqu'à l'adoption d'une réglementation appropriée et sera subrogée automatiquement au PLU dès son caractère exécutoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les éléments naturels identifiés sur les planches graphiques jouent un rôle structurant dans la fonctionnalité écologique des milieux naturels, agricoles et périphériques, notamment concernant les continuités écologiques du territoire. Un travail de repérage a été réalisé afin d'identifier les éléments remarquables support de la Trame Verte et Bleue (TVB) nécessitant une protection spécifique.

- Dispositions applicables à la trame verte

Les arbres, haies et bosquets isolés doivent être préservés, sauf si les contraintes d'exploitation le justifient et que leur suppression est compensée à valeur équivalente à proximité immédiate.

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existant, les bandes enherbées et les zones humides présentes sur les secteurs identifiés.

Les voiries ouvertes à la circulation, les cheminements doux et les chemins de randonnée doivent avoir un revêtement perméable adapté au déplacement des espèces, sauf contraintes techniques de gestion et d'exploitation.



Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagers.

Les clôtures végétalisées sont à privilégier.

Dans le règlement graphique, les éléments à préserver de la trame verte sont les suivants :

- Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU ;
- Les haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- Les espaces boisés classés ;
- Les habitats communautaires à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- Les continuités écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- Le patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU.

- **Dispositions applicables à la trame bleue**

Les constructions nouvelles sont interdites. Seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques du milieu et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée.

Pour les aménagements de surfaces, seuls 10 % des surfaces pourront être imperméabilisées.

Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements sur les berges est autorisé sous condition qu'il soit perméable et d'une emprise restreinte pour limiter le piétinement.

Dans le règlement graphique, les éléments à préserver de la trame bleue sont les suivants :

- Les gaudres à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- Les ripisylves à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- La zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du CU.

LES ESPACES BOISES CLASSES

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

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

Dans les secteurs identifiés en Espace Boisés Classés (EBC), les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) s'appliquent.

Les alignements d'arbres sur la propriété privée de Manville sont classés en EBC.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HAIES (PRESCRIPTIONS LINEAIRES)

En fonction de la localisation de ces haies, les mesures ne peuvent être les mêmes ; sont donc identifiées les haies remarquables en zones U et AU ainsi qu'en zones A et N.

En zones U et AU

Dans le cadre des aménagements, la vocation boisée des linéaires de haies identifiés devra être maintenue à l'exception d'une attaque sanitaire.

L'ensemble des projets d'aménagement devra justifier du devenir des haies identifiées dans le PLU. Elles pourront soit être :

- Maintenues (choix à prioriser) ;
- Déplacées et replantées, en proposant un linéaire au moins équivalent en termes de linéaire et en proposant une fonctionnalité écologique équivalente au regard des milieux naturels périphériques au projet.

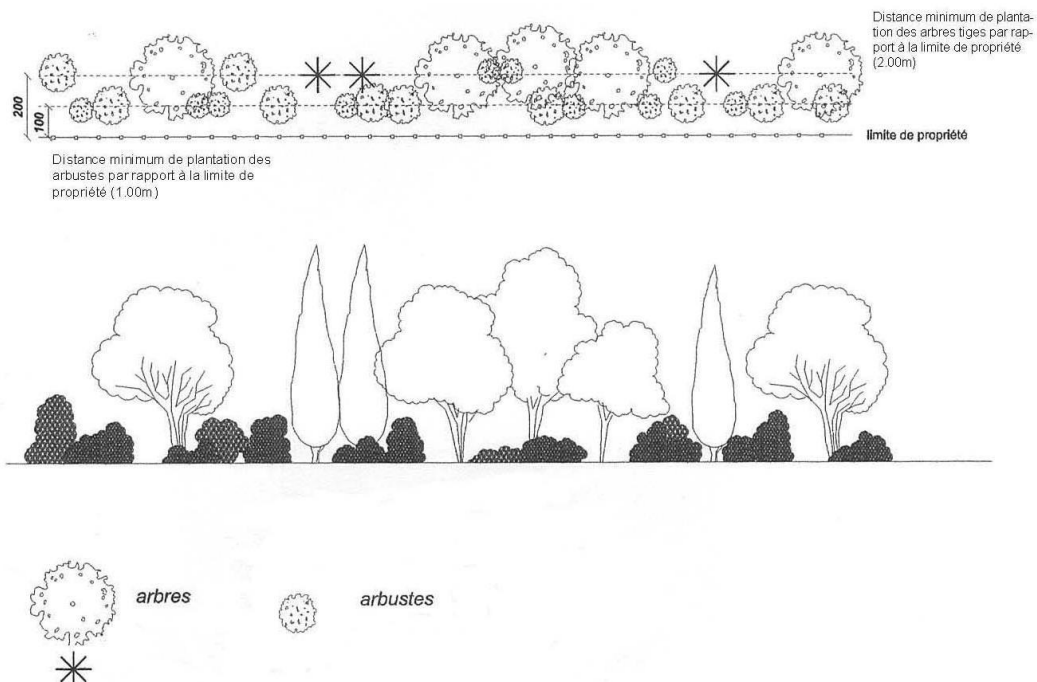
Pour faciliter les phases de travaux, ces haies pourront également être ouvertes sur des distances limitées (jusqu'à 4 mètres) afin de faciliter le passage des engins de chantier.

La coupe ou l'abattage de ces arbres d'alignement ne pourra être autorisé(e) que dans la mesure où les sujets abattus sont remplacés par de nouvelles plantations de même essence ou d'essence locale en privilégiant les essences feuillues afin de préserver leur rôle structurant dans le paysage.

Dans le cas d'une reconstruction pour pallier la coupe d'une haie, la diversité des essences et des strates devra être recherchée pour s'assurer du maintien de la biodiversité de ces haies.

Dans le cas de maladies avérées potentiellement contagieuses, un abattage est réalisable. Une replantation devra néanmoins être réalisée en préservant une diversité d'essences et de strates végétales.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.





En zones A et N

La vocation boisée des secteurs concernés doit être maintenue.

Pour faciliter les pratiques agricoles, ces haies pourront être pour une faible partie, soit déplacées, soit ouvertes sur des distances limitées (jusqu'à 4 mètres) afin de faciliter le passage des engins agricoles.

Par ailleurs, la coupe ou l'abattage de ces arbres d'alignement ne pourra être autorisé(e) que dans la mesure où les sujets abattus sont remplacés par de nouvelles plantations de même essence ou d'essence locale en privilégiant les essences feuillues afin de préserver leur rôle structurant dans le paysage, les éléments motivants cet abattage devront être argumentés.

Dans le cas d'une reconstruction pour pallier la coupe d'une haie, la diversité des essences et des strates devra être recherchée pour s'assurer du maintien de la biodiversité de ces haies.

Dans le cas de maladies avérées potentiellement contagieuses, un abattage est réalisable. Une replantation devra être réalisée en préservant une diversité, d'essences, et de strates végétales.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS VEGETALISES DE TYPE PRAIRIES, BOSQUETS ET PETITS BOISEMENTS (PRESCRIPTIONS SURFACIQUES)

Dans les secteurs A et N, ces éléments doivent être préservés de toute dégradation majeure et de tout aménagement pouvant mettre en péril leur fonctionnalité écologique. La vocation boisée et/ou agricole des secteurs concernés doit être maintenue.

Dans les secteurs U et AU, ces éléments ne pourront être maintenus en l'état. De fait, les projets d'aménagement devront les intégrer au mieux afin de conserver la naturalité de ces milieux ainsi que leur fonctionnalité écologique au regard des milieux périphériques. Les espaces publics ou les parties communes des aménagements devront privilégier le maintien ou la reconstruction de ces milieux.

Néanmoins, afin de pérenniser la fonctionnalité de ces éléments, des mesures de gestion peuvent être engagées. Pour les secteurs boisés, ces mesures peuvent être de nature à proposer la mise en place de déboisement ou d'éclaircies sur des superficies relativement faibles, argumentées autour de la pérennité du boisement dans sa globalité. Pour les milieux ouverts agricoles, un entretien extensif dans le cadre de la politique communale serait souhaitable pour permettre le maintien de l'état ouvert de ces secteurs.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés dans le règlement graphique par la prescription surfacique « patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D’ARBRES REMARQUABLES (PRESCRIPTIONS LINEAIRES ET PONCTUELLES)

Les alignements d’arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l’Urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

- Tout abattage d’arbre de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonnes et motorisées) ;
- Le cas échéant, l’abattage d’un arbre doit faire l’objet d’une déclaration préalable en Mairie et être compensé par la plantation d’un arbre de haute tige, dans le respect du principe d’alignement planté ;
- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d’assurer leur pérennité et leur développement.

Les gaudres et leurs ripisylves sont protégés au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme dans un rayon de 100 mètres.

ARTICLE 1.11 : INTEGRATION DES RISQUES NATURELS

PRISE EN COMPTE DE L’ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL

La commune des Baux de Provence fait partie des communes où le risque est lié au ruissellement pluvial. Elle comprend des parties de son territoire soumises au risque inondation.

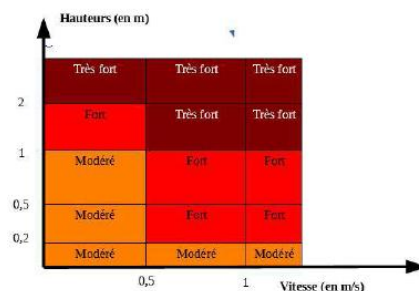
La doctrine « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) issue du Code de l’Environnement impose la nécessaire prise en compte du risque inondation dans tout aménagement ou construction. L’incidence d’un projet doit être évaluée afin d’apprécier, dès sa conception, l’ensemble de ses impacts sur l’environnement afin que celui-ci soit le moins impactant possible.

Des études de modélisation de l’aléa ruissellement pluvial ont été réalisées sur la commune des Baux-de-Provence. Ce règlement ne constitue pas un PPRi. Le règlement et les grilles d’aléa sont issus des documents transmis par les services de l’État. L’aléa fait l’objet d’une planche graphique.

L’aléa est caractérisé selon son importance, en croisant la hauteur potentielle du niveau de l’eau avec sa vitesse d’écoulement :

La modélisation a permis de caractériser les aléas suivants :

- Aléa très fort ;
- Aléa fort ;
- Aléa modéré ;
- Aléa faible.



Le croisement des variables d’aléa et enjeux permet de déterminer le zonage réglementaire selon le tableau suivant qui fait également l’objet d’une planche graphique :

	ZPPU (Zones peu ou pas urbanisées) Zones A, N et AU	AZU (Autres zones urbanisées) UB, UC et UG
Aléa très fort et fort		
Aléa faible et modéré		
Aléa résiduel		

Règles applicables en fonction de l’aléa de ruissellement pluvial :

En zone rouge foncé (Aléa très fort dans les autres zones urbanisées et les zones peu ou pas urbanisées Et Aléa fort des zones peu ou pas urbanisées)	
Sont interdits :	Par exception, sont autorisés :
<ul style="list-style-type: none"> - Toute construction nouvelle - La création d’établissement stratégiques et établissement sensibles - La reconstruction d’un bien dont l’essentiel des murs porteurs (+ des 4/5^e) a été détruit par l’effet d’une crue - 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 sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement - Les remblais sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité comme par exemple la mise hors d'eau de bétail) - Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants 	<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d’entretien de gestion courante, de rénovation et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités - La modification de constructions sans changement de destination allant dans le sens d’une diminution de la vulnérabilité d’usage au niveau du plancher existant - La reconstruction des bâtiments existants sous réserve que l’emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l’emprise au sol démolie et que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote TN + 50 cm - La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) de 4^e et 5^e catégorie sous réserve de réalisation d’un diagnostic de vulnérabilité - La reconstruction des ERP de 1^{ère}, 2^e et 3^e catégories, des établissements sensibles et des établissements stratégiques, sans augmentation d'emprise au sol, sous réserve que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 % et qu'un diagnostic de vulnérabilité définisse notamment les mesures d'information, d'alerte, d'évacuation et de gestion de crise à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des occupants - L’extension des locaux de logement dans la limite de 20 % de l’emprise au sol existante, - L’extension de l’emprise au sol des locaux d’activités ou des locaux de stockage dans la limite de 20% d’emprise au sol supplémentaire - L’extension de l’emprise au sol des ERP de 4^e et 5^e catégories, dans la limite de 20% d’emprise au sol supplémentaire - L'extension des ERP de 1^{ère}, 2^e et 3^e catégories, des établissements sensibles et des établissements stratégiques dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif accueilli - Les piscines enterrées affleurantes (murets et rehaussements interdits) sous réserve qu’un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours - Les clôtures, à condition d’en assurer la transparence hydraulique, - Les aménagements nécessaires à la gestion et la réduction du risques (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques, restauration de zones humides) - Les activités agricoles sans imperméabilisation du sol
	<p>Les extensions de construction, toutes destinations comprises, sont admises sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la côte TN + 50 cm • l’implantation offre le moins de résistance à l’écoulement des eaux



En zone rouge clair (Aléa fort autres zones urbanisées, faible et modéré en zones pas ou peu urbanisées)	
Sont interdits :	Par exception, sont autorisés :
<ul style="list-style-type: none">- Toute construction nouvelle- La création d'établissement stratégiques et établissement sensibles- La reconstruction d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs (+ des 4/5^e) a été détruit par l'effet d'une crue- 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 sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité comme par exemple la mise hors d'eau de béton)- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants	<ul style="list-style-type: none">- Les travaux d'entretien de gestion courante, de rénovation et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, ...) des biens et des activités- La modification de constructions sans changement de destination y compris au niveau du plancher existant- La reconstruction des bâtiments existants sous réserve que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie et que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote TN + 50 cm- La reconstruction des ERP de 4^e et 5^e catégories,- La reconstruction des ERP de 1^{ère}, 2^e et 3^e catégories, des établissements sensibles et des établissements stratégiques, sans augmentation d'emprise au sol sauf extension autorisée, sous réserve que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 % et de réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante,- L'extension des locaux d'activités ou des locaux de stockage dans la limite de 20% d'emprise au sol- L'extension de l'emprise au sol des ERP de 4^e et 5^e catégories, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire- L'extension des ERP de 1^{ère}, 2^e et 3^e catégories, des établissements sensibles et des établissements stratégiques, dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif accueilli- Les piscines enterrées affleurantes (murets et rehaussements interdits) sous réserve qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours- Les clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique,- Les aménagements nécessaires à la gestion et la réduction du risques (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques, restauration de zones humides)- La création ou l'extension des constructions nécessaires et liés aux exploitations agricoles- La création d'annexes dans la limite de 10 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectif non closes nécessaires aux activités existantes, sans remblais ni obstacles au libre écoulement des eaux et sous réserve que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés, que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS et que les places soient équipées d'un dispositif anti-empatement- Les aménagements publics légers et mobilier urbain ancrés au sol- Les constructions et installations techniques liées à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif conçues de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages)
	<p>Les extensions de toute construction sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">• Que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote TN + 50 cm• Que l'implantation offre le moins de résistance à l'écoulement des eaux

En zone orange et orange clair (aléa faible et modéré dans les autres zones urbanisées)	
Sont interdits :	Par exception, sont autorisés :
<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction d’un bien dont l’essentiel des murs porteurs (+ des 4/5^e) a été détruit par l’effet d’une crue - La création d’établissement stratégiques et établissement sensibles - 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 sauf s’ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement - Les remblais sauf s’ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d’accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité comme par exemple la mise hors d’eau de bétail) - Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d’être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d’ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants 	<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d’entretien de gestion courante, de rénovation et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, ...) des biens et des activités - La modification de constructions sans changement de destination y compris au niveau du plancher existant - La reconstruction des bâtiments existants sous réserve que l’emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l’emprise au sol démolie et que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote TN + 50 cm - La reconstruction des ERP de 4^e et 5^e catégories, - La reconstruction des ERP de 1^{ère}, 2^e et 3^e catégories, des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve que l’effectif n’augmente pas de plus de 20 %, sans augmentation d’emprise au sol sauf extension autorisée - La création et l’extension des locaux de logements dans la limite de 30 % de l’emprise au sol existante, - L’extension de l’emprise au sol des locaux d’activités ou des locaux de stockage dans la limite de 30% d’emprise au sol supplémentaire - L’extension de l’emprise au sol de tous les ERP, établissements sensibles et établissements stratégiques, dans la limite de 20 % d’emprise au sol et de 20 % de l’effectif accueilli - Les piscines individuelles enterrées affleurantes (murets et rehaussements interdits) sous réserve qu’un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours - Les clôtures, à condition d’en assurer la transparence hydraulique, - Les aménagements nécessaires à la gestion et la réduction du risques (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques, restauration de zones humides) - La création ou l’extension des constructions nécessaires et liés aux exploitations agricoles - La création d’annexes dans la limite de 10 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d’approbation du PLU - La création ou l’extension d’aires de stationnement collectif non closes nécessaires aux activités existantes, sans remblais ni obstacles au libre écoulement des eaux - Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sous réserve d’être ancrés au sol - Les constructions et installations techniques liées à l’exploitation des captages d’eau potable et aux réseaux publics ou d’intérêt général et collectif conçues de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages) <p>Les extensions de toute construction sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la côté TN + 50 cm • Que l’implantation offre le moins de résistance à l’écoulement des eaux

En résiduel, la cote de référence est située à 0.20 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l’emprise de la construction.



LE RISQUE FEU DE FORET

La commune des Baux-de-Provence est soumise au risque Incendie de Forêt (cf. note et cartes d'aléas induit et subi issues du Porter à Connaissance sur le risque incendie des 23 mai 2014 et 4 janvier 2017 + Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de 2019) qui doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU et dans l'instruction d'urbanisme.

La cartographie décline le risque en aléas (exceptionnel, très fort, fort, moyen et faible) que le présent PLU intègre directement dans le zonage et indice respectivement les secteurs concernés en F1 et F2.

- Les zones à indice F1 :

Ces secteurs correspondent aux espaces soumis à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel en espace urbanisé ou à un aléa fort en espace non urbanisé (habitat vulnérable).

La protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- Constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- 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.
- Aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger, parcs résidentiels de loisirs;
- Changements d'affectation d'un bâtiment qui le reclasserait dans l'une des catégories précédentes ;
- Tous travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

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

- Les zones à indice F2.

Ces secteurs correspondent à des zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort.

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 adaptés).

Une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de constructions doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie).

Les bâtiments autorisés par le règlement du PLU doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection.



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

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

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

Rappel : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres des espaces boisés (article 322-3 du Code forestier). Il incombe au propriétaire ou au locataire non saisonnier des constructions, terrains ou installations occupés de mettre en œuvre ses Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) :

- Dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions situées en zone urbaine.
- De part et d’autre des chemins d’accès sur une largeur de 10 m (5 m de chaque côté).

LE RISQUE MINIER

La commune de Baux-de-Provence est soumise aux aléas miniers relatifs aux anciennes exploitations de bauxite du secteur des Alpilles (Porter à Connaissance du 25 novembre 2020).

Les travaux à ciel ouvert, travaux souterrains et créations de dépôts liés aux mines et carrières des Alpilles peuvent être le siège de mouvements de terrain au niveau des fronts de taille (écroulement rocheux, glissement). Les vides résiduels des exploitations souterraines peuvent aussi provoquer des mouvements de terrain en surface (affaissement, effondrement). Les dépôts de surface, quant à eux, peuvent être à l’origine de mouvements de terrain de type glissement ou tassement.

Le Porter à Connaissance de l’État définit 5 niveaux de dommages suivant l’échelle d’endommagement du National Coal Board de 1975 pour hiérarchiser les désordres prévisibles :

Niveau N1 (dommages négligeables ou très légers) :

1. Fissures très légères dans les plâtres,
2. Légères fissures isolées dans le bâtiment, non visibles de l’extérieur.

Niveau N2 (dommages légers) :

1. Plusieurs fissures légères visibles à l’intérieur du bâtiment,
2. Les ports et fenêtres peuvent se coincer,
3. Des réparations aux murs et plafonds peuvent être nécessaires.

Niveau N3 (dommages appréciables) :

1. Fissures légères visibles de l’extérieur,
2. Les portes et fenêtres sont coincées,
3. Les canalisations sont rompues.

Niveau N4 (dommages subis de niveau sévère) :

1. Des canalisations rompues dégradées,
2. Des fractures ouvertes dans les murs,
3. Des châssis de portes et fenêtres tordus,
4. Des sols en pente,
5. Murs hors d’aplomb ou bombés, localement étayés,
6. Quelques déchaussements des poutres,
7. En cas de compression, un chevauchement des joints dans les toits et soulèvements des murs en briques, avec fissures horizontales.

Niveau 5 (dommages très sévères avec effondrement partiel ou total quasi-certain) :

1. Le bâtiment doit être reconstruit partiellement ou complètement,
2. Les poutres des planchers et de la toiture sont déchaussées et nécessitent d’être étayées,
3. L’inclinaison des planchers et des murs est très importante,
4. En cas de compression, gauchissement et bombement sévères des murs et du toit.

Les trois premiers niveaux d’endommagement (N1 à N3) correspondent aux dommages architecturaux. Les deux derniers niveaux de désordres (N4 et N5) correspondent respectivement aux dommages fonctionnels (Etat Limite de Service (ELS)) et structurels (Etat Limite Ultime (ELU)), ne permettent plus d’assurer la « viabilité » du bâtiment du fait de désordres trop importants et de risques d’effondrement partiel ou total pour le dernier niveau.

De par leur nature ou leur niveau, certains aléas justifient un principe d’inconstructibilité. S’agissant des autres aléas, il conviendra de respecter les conditions de réalisation édictées ci-après.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif des principes de prévention en fonction de l’aléa :

Aléas	Constructibilité en zone non urbanisée
Effondrement généralisé <i>Niveau moyen</i>	Inconstructible
Effondrement localisé (puits) <i>Niveau faible</i>	Inconstructible
Effondrement localisé (travaux souterrains) <i>Niveau faible</i>	Constructible à titre exceptionnel*
Effondrement localisé (travaux souterrains) <i>Niveau moyen</i>	Inconstructible
Affaissement <i>Niveau faible</i>	Constructible à titre exceptionnel*
Ecrolement rocheux de front <i>Niveau faible, moyen</i>	Inconstructible
Glissement <i>Niveau faible</i>	Constructible à titre exceptionnel*
Glissement <i>Niveau moyen, fort</i>	Inconstructible
Tassement <i>Niveau faible</i>	Constructible à titre exceptionnel*

Tableau récapitulatif des principes de prévention

Il convient de distinguer les zones urbanisées et les zones non urbanisées afin de définir la constructibilité. Pour les exploitations de bauxite des Alpilles, les aléas miniers se situent uniquement dans les zones non urbanisées. Ainsi le croisement se réduit à celui des aléas et de la seule zone d'enjeux en présence : la zone non urbanisée.



Les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne sont pas soumises à des prescriptions particulières vis-à-vis du risque minier.

LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est concernée par le risque chute de blocs au niveau des falaises situées aux abords du village et au quartier du Chevrier, mais aussi par de potentiels mouvements de terrain localisés liés au risque sismique ou au retrait / gonflement des argiles.

Des secteurs soumis à un aléa faible à moyen peuvent subir des phénomènes de retrait-gonflement de formations géologiques argileuses susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Seule une étude réalisée à la parcelle réalisée par un bureau spécialisé en géotechnique permet de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques du sol et définir les règles de construction adaptées.

ARTICLE 1.12 : CANAUX ET COURS D'EAU

En bordure des gaudres toutes les constructions (clôtures comprises) ne peuvent être implantées à moins de 8 m de part et d'autre des berges.

En bordure des canaux et des cours d'eau, toutes les constructions (clôtures comprises) ne peuvent être implantées à moins de 4 m de part et d'autre des berges.

En bordure du canal de la Vallée des Baux, toutes les constructions (clôtures comprises) ne peuvent être implantées à moins de 20 m de part et d'autre des berges.

ARTICLE 1.13 : ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables, dite loi APER en date du 10 mars 2023, vise à accélérer et simplifier les projets d'implantation de production d'énergie et à répondre à l'enjeu de l'acceptabilité locale.

Le 14 décembre 2023, la commune des Baux-de-Provence a délibéré l'arrêt de la cartographie des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR).

Les panneaux solaires en toiture, au sol ou en ombrières sur parking sont autorisés sur la commune et auront pour seule destination l'autoconsommation des constructions existantes auxquelles ils seront raccordés. Les parcs photovoltaïques destinés à la revente de l'électricité produite sont interdits sur tout le territoire communal.

La cartographie établit des zones autorisées, des zones conseillées et des zones rédhitoires selon le type d'énergies renouvelables.

La cartographie et la délibération sont annexées au présent PLU.



TITRE 2 : LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 2.1 : AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d’occupations ou d’utilisations autorisés dans la zone ne sont pas autorisés. S’ils sont nécessaires, ils seront de nature à ne pas compromettre la stabilité des sols ou l’écoulement des eaux et ne porteront pas atteinte au caractère du site.

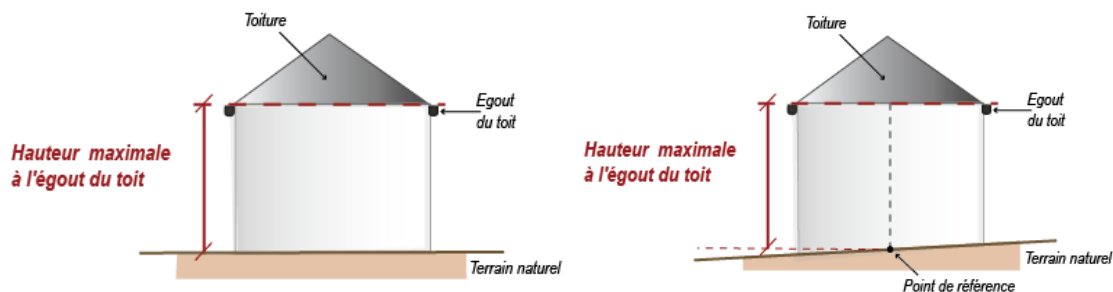
En outre, les nécessaires travaux d’affouillement ou exhaussement du sol ne doivent pas être de nature à compromettre les activités agricoles et la vocation naturelle, au regard de l’article R.111-14 du Code de l’Urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l’article R.111-2 du Code de l’Urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l’Environnement.

La hauteur des affouillements et exhaussements de sol ne pourra excéder 2 mètres. En bordure de voie publique et limite de propriété, un soin particulier leur sera afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE 2.2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l’égout du toit se mesure du terrain naturel au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture) et ne doit pas dépasser 6 m et une hauteur sous faitage limitée à 8 m.

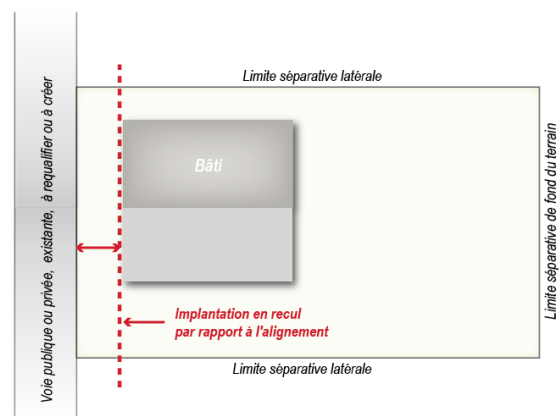
Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d’un volume simple, à partir d’un point de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.



ARTICLE 2.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est la distance séparant une construction (balcons et débords exclus) des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

Le recul se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l’emprise publique, de la voie ou d’un emplacement réservé.



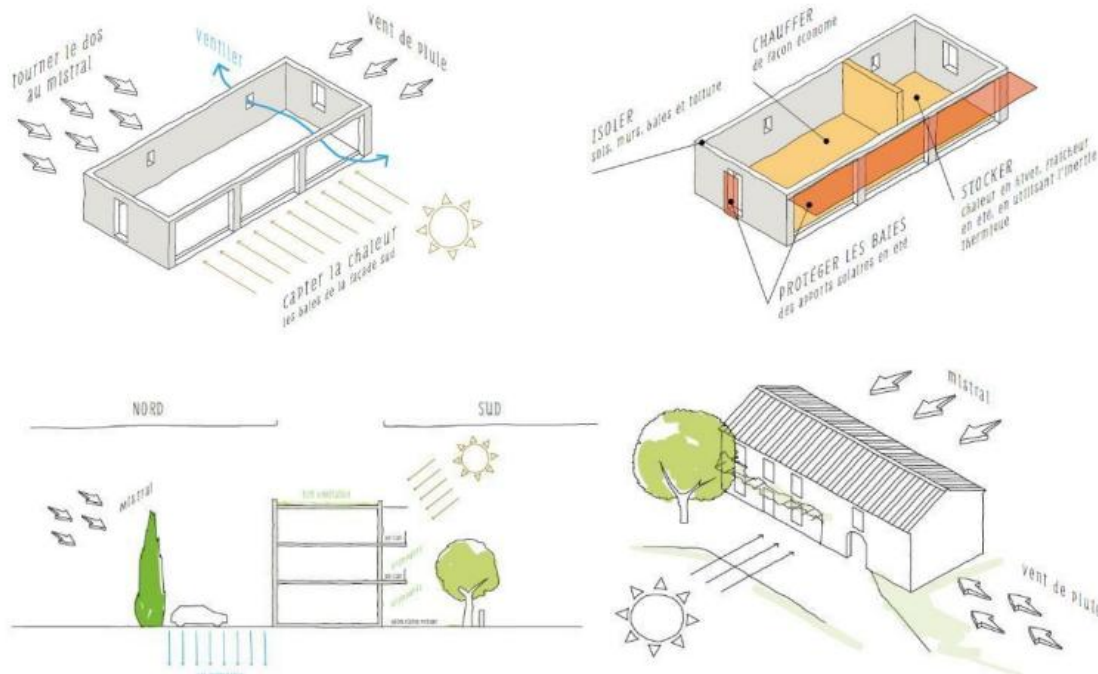
ARTICLE 2.4 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 (article R 111-27 CU).

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à la conservation ou la restitution de leur qualité originelle. Les permis de construire ou déclarations préalables pourront être accordés sous réserve de la prise en compte de prescriptions spéciales permettant de répondre aux objectifs précédents.

A) ADAPTATION AU TERRAIN

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain (topographie, végétation) et du paysage, et devront s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant.



Illustrations du Guide « Habiter les Alpilles », Parc Naturel Régional des Alpilles et CAUE 13.

Les accès et dégagements ne devront pas bouleverser le terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent. Le sol après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, sera remodelé selon son profil naturel. Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements ne dépassant pas 0,80 mètres.

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de toute demande d'autorisation d'urbanisme. Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (R. 431-10 du code de l'urbanisme) et éventuellement démontrer l'absence d'atteinte aux cônes de vues protégés.

Les guides « Habiter les Alpilles » ou « Se signaler dans les Alpilles » sont des documents de référence consultables sur les sites internet du Parc Naturel Régional des Alpilles (<http://www.parc-alpilles.fr>) et du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (<http://www.caue13.fr>).



B) INTERVENTION SUR LE BATI ANCIEN

Lors de modifications, réhabilitations et extensions en continuité du bâti ancien, une attention particulière sera portée aux façades, volumes, mode de construction, matériaux, couleurs et caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien (mas, fermes et granges isolées ou hameaux).

Toute intervention en façade ou toiture (ravalement, modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie.

C) LES TOITURES

La pente des toits sera comprise entre 25 et 33 % sans dépassement sur les murs pignons. Une pente plus faible pourra être envisagée pour les bâtiments agricoles en cas d'impossibilité technique ou de besoin spécifique lié à l'activité. Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille clair ou vieillie ou en tuiles mécaniques plates de type « de Marseille ».

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture ou l'environnement bâti, les toitures traitées en toit terrasse non accessible pourront être envisagées.

D) LES FAÇADES

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

S'agissant des **façades anciennes**, les enduits devront être adaptés au support, en cohérence avec les dispositions d'origine. Les façades en pierre de taille peuvent être nettoyées avec un procédé doux en évitant les techniques qui risquent de détériorer les maçonneries et rester exposées telles quelles.

Les **menuiseries** d'une même façade devront présenter un caractère homogène dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés. Des adaptations pourront être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise). Elles seront en bois, fer forgé ou aluminium.

E) DETAILS ARCHITECTURAUX

Les **antennes paraboliques** ou **râteaux** doivent être implantés en retrait des façades en s'insérant à la construction le plus discrètement possible.

Les **boîtiers de branchement et de comptage** en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie et intégrés dans la maçonnerie des constructions ou des clôtures.

F) CLOTURES

Les clôtures devront être réalisées au niveau du terrain naturel. La hauteur des murs futurs doit être adaptée à celle des murs existants sans dépasser 2m de haut. Sont interdits :

- L'usage de PVC et de l'aluminium pour tout élément de clôture, y compris les portails ;
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés, les panneaux rigides ou grilles sur murets ;
- Les occultants de toute nature (bâches, panneaux bois, tressage de bois ou de bruyère ...) ...), hormis les écrans végétaux constitués de plantations successives.

Rappel : Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures seront transparentes hydrauliquement. Elles seront constituées de grillages à large maille (100 mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage est interdit.

Les portes et portails doivent être en bois ou en serrurerie métalliques de rythme vertical, de dessin simple, dans des tons gris ou bruns moyens (noir exclu) et mats.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les murs de clôture aux abords de portail. Le cas échéant, ils sont à intégrer dans la clôture et à accompagner de végétation arbustive.



G) PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLE, CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR, AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires seront constitués d'un matériau anti réfléchissant et non éblouissant. A destination de l'autoconsommation des constructions qu'ils alimentent, ils seront implantés en toiture ou au sol sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère à l'appui d'une étude d'insertion démontrant le respect du site et des cônes de vue protégés.

Pour les constructions neuves, les panneaux solaires en toiture s'intégreront dans l'épaisseur de celle-ci de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Pour les constructions existantes, les panneaux solaires doivent aussi s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit, sauf impossibilité technique où ils seront parallèles à la pente du toit.

Les paraboles et antennes devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et, dans la mesure du possible, près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Ces dispositifs techniques devront être conçus et isolés en tant que de besoin de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de mur, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitations. Il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique de façon à préserver les vues depuis la rue.

ARTICLE 2.5 : STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les besoins en stationnement ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les logements locatifs financés par l'État, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement, quelle que soit leur surface.

La superficie à rendre en compte pour le stationnement est de :

- 15 m² pour les véhicules motorisés, non compris les accès.
- 1,5 m² pour les vélos, y compris les accès.

ARTICLE 2.6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de haute tige pour 3 places de parking). Les places de stationnement enherbées et la plage des piscines ne peuvent être considérées comme des espaces verts qui doivent être des espaces de pleine terre enherbés.



La plantation sur les espaces non bâtis de feuillus de haute tige d'espèce endémique (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) ou de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique.

La plantation de résineux (à l'exception des espèces de conifères endogènes aux Alpilles, comme le cyprès de Provence) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée ; les essences choisies seront non-allergènes et peu consommatrices en eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) seront limitées, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront préférentiellement choisis afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 2.7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 3 de chaque zone, les constructeurs doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et au trafic qu'elles supportent. Elles doivent aussi garantir la circulation ou l'utilisation aisée des véhicules de service et engins de lutte contre l'incendie.

Les impasses sont aménagées à leur extrémité pour faciliter le retournement des véhicules. Excepté dans les zones agglomérées denses où l'urbanisation à l'alignement est la règle, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules devant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 2.8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 4 de chaque zone, les constructions de toute nature doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En zone N et A, les constructions non raccordables à un réseau public peuvent être alimentées en eau potable par captage privé conforme à la réglementation sanitaire en vigueur ; cette alimentation est cependant soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Pour l'ensemble des zones U, AU, A, N : L'évacuation d'eaux usées non domestiques (d'origine agricole, industrielle, restauration) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un pré-traitement éventuel (art. L1331-10 du Code de la Santé Publique). Le rejet des eaux usées de la piscine dans le réseau public d'assainissement est interdit.



Pour les zones U : Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement.

Pour les zones AU : Dans l'attente de l'équipement de ces secteurs par le réseau public, si l'extension mesurée des constructions existantes est possible, *"Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) uniquement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes, aucune extension ne pourra toutefois être admise Dès la mise en service du réseau public d'assainissement le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire."*

Dans les zones A et N : Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire. Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques ni dans le réseau d'eaux usées. Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont obligatoires ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées ; ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines. L'infiltration ou la rétention à la parcelle sont à prioriser conformément à la doctrine DDTM « Principes de gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement dans les Bouches-du-Rhône » relative à la nomenclature 2.1.5.0 de la Loi sur l'eau.

4. AUTRES RESEAUX

Dans les zones U et AU, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Dans les zones A et N, les lignes seront préférentiellement enfouies également.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

5. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la DECI institue un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) arrêté par le préfet des Bouches-du-Rhône le 31 janvier 2017. La défense extérieure contre l'incendie (DECI) doit être conforme au règlement départemental de DECI (RDDECI) en vigueur.



ARTICLE 2.9 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance. Une implantation groupée des panneaux solaires en toiture ou au sol sera privilégiée afin de limiter leur impact visuel. L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques.

Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

ARTICLE 2.10 : REGLEMENTATION DES PISCINES

Les piscines sont autorisées dès lors lorsqu'elles sont liées à une habitation existante ou nouvelle autorisée dans la sous-destination « logement », sous réserve d'une intégration soignée et harmonieuse dans le site à l'appui d'une étude paysagère et architecturale d'insertion.

La surface maximale autorisée des bassins est de 30 m².

La distance depuis le bâtiment principal d'au moins un bord de la piscine ou de toute construction annexe se situera dans un rayon maximal de :

- 30 mètres en zone Urbaine,
- 20 mètres en zones Agricole et Naturelle réduits à 10 m lorsqu'elle se situe en cône de vue.



LEXIQUE

Accès : Point qui permet d'accéder à l'unité foncière. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Affouillement : Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture : Une clôture est une délimitation obstruant le passage, servant à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou le maintien d'un recul par rapport aux canaux. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation, espace activité, espace cultivé, protection d'une piscine, ...

Coefficient de végétalisation : Le coefficient de végétalisation est le pourcentage minimum de surface de terrain de pleine terre à végétaliser sur l'unité foncière de l'opération.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : Constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple restaurant, blanchisserie, accueil).

Construction destinée à l'exploitation agricole : Constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production, ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

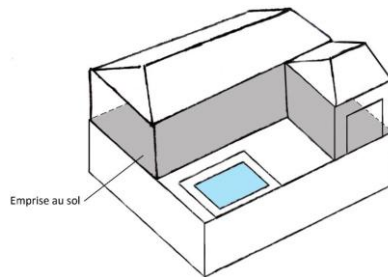
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors de fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Égout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à 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.

Les terrasses non-couvertes et d'une hauteur significative (supérieure ou égale à 0,60 m) seront comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

Les bassins de piscine ne sont pas inclus dans l'emprise au sol. Ils ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.



Emprises publiques : Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer. À ne pas confondre avec l'emprise au sol d'une construction.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

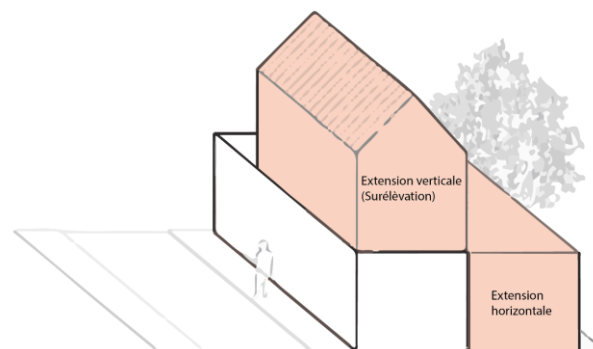
Espaces verts : Les espaces verts correspondent aux espaces de pleine terre non bâtis plantés (arbres, arbustes, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les voies d'accès et stationnements.

Exhaussement : Surélévation du terrain naturel par l'apport de matière de remblai.

Exploitation agricole : Unité économique mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI). Voir annexe en fin de règlement pour détails.

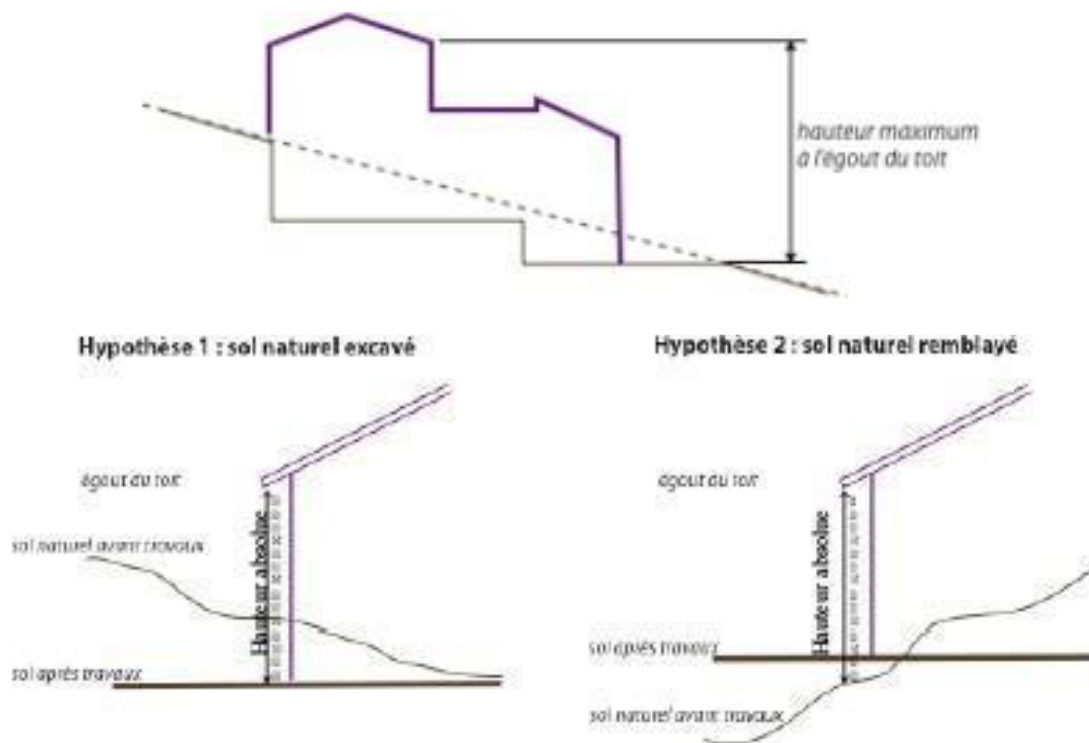
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

Deux exemples de possibilités d'extensions, non cumulatives (croquis illustratifs)



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

Hauteur des constructions : La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, et tout point, soit de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère. Ne sont toutefois pas compris dans le calcul de la hauteur maximale les panneaux solaires, les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes [...].



Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies : L'implantation d'une construction par rapport aux emprises publiques et voies (actuelles ou projetées) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesurée perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

Limites séparatives : Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à d'autres propriétaires fonciers sont désignées comme les "limites séparatives".

Logement de fonction : Désignation d'un logement lorsqu'une présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement d'une installation ou d'une activité.

Mixité fonctionnelle : La mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : logements, activités, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité et de loisirs, ...

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Niveau : Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.



Nécessaire : Indispensable à la destination à laquelle la construction se réfère. Par exemple, nécessaire à l'exploitation agricole signifie : indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Réhabilitation : Aménagement des bâtiments existants sans changement de destination.

Surface de plancher : (Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme) La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Sol naturel : Sol existant avant travaux.

Stationnement : Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies.

Modalités de calcul du nombre de places : Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée ou complète.

Normes de stationnements des véhicules automobiles pour les constructions : Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher/et ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles : Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobile, et qu'il n'est pas en mesure d'aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un rayon de 300 m autour du terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.



Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas d'évolution de la législation, la réglementation appliquée est celle en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
- Dégagement : 5 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :

- Angles par rapport à la voie : 45° ;
- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservés handicapés) ;
- Dégagement : 4 mètres.

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5,50 mètres ;
- Largeur : 2 mètres.
- Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Pour l'aménagement des places de stationnement vélo, couvertes ou à l'air libre :

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Terrain ou unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie : La notation de « voie » renvoie en droit de l'urbanisme à celle de desserte des terrains, qu'il s'agisse de voie publique ou de voie privée.



TITRE 3 : LES ZONES URBAINES

Rappels

- *Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.*
- *Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.*
- *Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.*



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Préambule

La zone UA correspond au centre-bourg des Baux-de-Provence, à vocation mixte d'habitations, de commerces et activités de services. Elle correspond à la zone urbaine « Le Rocher », paysage construit sur l'emprise du vieux village.

Il s'agit d'un ensemble bâti homogène caractérisé par la continuité des volumes et un intérêt historique et architectural exceptionnel. Le secteur se trouve intégralement en site classé, en paysage construit de la Directive Paysagère des Alpilles ainsi qu'en Site Patrimonial Remarquable et comprend de nombreux Monuments Historiques classés ou inscrits.

Toutes les demandes d'urbanisme portant sur ce périmètre sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France qu'il est recommandé de consulter avant tout dépôt de dossier.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit participer à la protection et à l'intégration des ensembles architecturaux de valeur patrimoniale reconnue, en respectant la silhouette villageoise et la qualité des espaces bâtis.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

1. Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 1.3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2. Sont interdites :

- a) Toute nouvelle construction sauf autorisation du ministère d'État chargé des Affaires Culturelles ou de son représentant ;
- b) Exploitation agricole et forestière ;
- c) Commerces de gros ;
- d) Équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve que leur implantation ne peut être envisagée ailleurs et que leur construction fasse l'objet d'une analyse paysagère et d'une bonne intégration architecturale :
 - a. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - b. Équipements sportifs
- e) Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - a. Industrie
 - b. Entrepôt
 - c. Cuisine dédiée à la vente en ligne



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

Sont autorisées après accord du ministère d'État chargé des Affaires Culturelles ou de son représentant :

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et les entrepôts commerciaux à condition que la surface de vente soit inférieure à 200 m² de surface de plancher,
- Les activités de restauration et d'hôtellerie,
- La restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UA 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect),
- La reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruites ou démolies dans les conditions prévues à l'article 2.4 du Titre 2 au présent règlement.

Rappel : Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée au titre du code de l'urbanisme, ou située dans un périmètre délimité en application du même code comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, il est interdit de changer de destination des locaux à destination de commerces situés en rez-de-chaussée conformément à l'indication portée au règlement graphique où s'applique cette règle dans une limite de 5 ans à l'approbation du PLU. Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale afin d'entretenir la vitalité des rues.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

ARTICLE UA 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâti, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions voisines.

3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques et à la limite d'emprise des voies privées,
- Soit à l'alignement des constructions voisines. Toutefois, l'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.



5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé.

ARTICLE UA 5 : QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou toute intervention sur une construction existante devra garantir une parfaite insertion dans l'espace dans lequel il s'inscrit en respectant la spécificité patrimoniale et architecturale du centre historique du Haut Village.

Volumétrie générale et hauteur, orientation des faîtages, ordonnancement de la façade, rythmes et proportions des ouvertures, natures et teintes des matériaux mis en œuvre devront être déterminés en tenant compte des caractéristiques de l'environnement bâti existant.

En tout état de cause, tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) annexé au PLU. Pour cela, se référer au **Titre II Dispositions Paysagères - secteur A dit l'Eperon du règlement de PVAP**.

ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE UA 7 : ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé (Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#))

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 : DESSERTE ET VOIRIE

Non réglementé (Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#))

ARTICLE UA 9 : RESEAUX

Non réglementé (Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#))



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Préambule

La zone UB correspond au secteur du « Vallon de la Fontaine » à vocation principale d'habitation, de restauration et d'hébergements touristiques. Le secteur se trouve intégralement en paysage construit de la Directive Paysagère des Alpilles ainsi qu'en Site Patrimonial Remarquable.

Le sous-secteur UBt correspond au secteur de « Baumanière », à vocation d'activités d'hôtellerie et de restauration.

Toutes les demandes d'urbanisme portant sur ce périmètre sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France qu'il est recommandé de consulter avant tout dépôt de dossier.

Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement doit participer à la protection et à l'intégration des ensembles architecturaux de valeur patrimoniale reconnue, en respectant la silhouette villageoise et la qualité des espaces bâtis.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

1. Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 1.3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2. Sont interdites en zone UB :

- a) Toute nouvelle construction sauf autorisation du ministère d'État chargé des Affaires Culturelles ou de son représentant ;
- b) Exploitation agricole et forestière ;
- c) Commerces et activités de service :
 - a. Artisanat et commerce de détail
 - b. Commerce de gros
 - c. Cinéma
- d) Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - a. Industrie
 - b. Entrepôt
 - c. Cuisine dédiée à la vente en ligne



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

Sont autorisées les constructions à vocation d'habitation, de commerces.

Sont autorisées en sous-secteur UBt, les constructions à vocation de restauration et d'hébergement touristique ou d'hôtellerie.

ARTICLE UB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 30 % de la surface bâtie régulièrement édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU.

2 - Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 9 mètres sous faitage. Les extensions s'appuieront de préférence sur la construction existante en respectant l'alignement des hauteurs de toitures.

3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance de la limite de l'emprise publique au moins égale à 4 mètres.

Les constructions seront en tous les cas soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France au regard des cônes de vue à protéger sur la zone.

4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$).

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

Les bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante-cinq degrés (45°) au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.



ARTICLE UB 5 : QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs établis dans le style architectural traditionnel du pays, avec une couverture réalisée en tuiles rondes de pays patinées à défaut de tuiles anciennes et un enduit de la tonalité de la pierre des Baux, à défaut de murs en moellon naturels.

4 - Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur, calculée à partir du terrain naturel. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur en maçonnerie pleine, celui-ci sera enduit d'une teinte en harmonie avec la construction principale. Lorsque la clôture est doublée d'une haie vive, les essences végétales seront locales et peu exigeantes en eau.

ARTICLE UB 6 : STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les constructions à vocation d'habitation devront comporter :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² entamée ;
- Dans les cas d'opérations comportant au moins 3 logements, des places de stationnement judicieusement réparties pour les visiteurs devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place par tranche entamée de 3 logements créés.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restauration devront comporter :

- 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant

ARTICLE UB 7 : ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#))

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 : DESSERTE ET VOIRIE

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)

ARTICLE UB 9 : RESEAUX

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Préambule

La zone UC correspond au secteur du Hameau du Chevrier et du Mes de Mai à vocation principale d'habitation. Le secteur se trouve intégralement en paysage construit de la Directive Paysagère des Alpilles.

Toutes les demandes d'urbanisme portant sur ce périmètre sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qu'il est recommandé de consulter avant tout dépôt de dossier.

Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement doit participer à la protection et à l'intégration des ensembles architecturaux de valeur patrimoniale reconnue, en respectant la silhouette villageoise et la qualité des espaces bâtis.

La zone est notamment concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chevrier ».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

1. Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 1.3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2. Sont interdites en zone UC :

- e) Toute nouvelle construction sauf autorisation du ministère d'État chargé des Affaires Culturelles ou de son représentant ;
- f) Exploitation agricole et forestière ;
- g) Commerces et activités de service ;
- h) Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire de type industrie ou entrepôt.

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

Non réglementé (Cf « OAP du Chevrier »).

ARTICLE UC 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé



CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

ARTICLE UC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

2 - Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 9 mètres sous faitage. Les extensions s'appuieront de préférence sur la construction existante en respectant l'alignement des hauteurs de toitures.

3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance de la limite de l'emprise publique au moins égale à 4 mètres.

Les constructions seront en tous les cas soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France au regard des cônes de vue à protéger sur la zone.

4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$).

Les constructions seront en tous les cas soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France au regard des cônes de vue à protéger sur la zone.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 5 : QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 - Les volumes des constructions doivent rester simples.

4 - Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur, calculée à partir du terrain naturel. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur en maçonnerie pleine, celui-ci sera enduit d'une teinte en harmonie avec la construction principale. Lorsque la clôture est doublée d'une haie vive, les essences végétales seront locales et peu exigeantes en eau.

ARTICLE UC 6 : STATIONNEMENTS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf « OAP du Chevrier »).



ARTICLE UC 7 : ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf « OAP du Chevrier »).

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 : DESSERTE ET VOIRIE

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)

ARTICLE UC 9 : RESEAUX

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Préambule

La zone UG correspond au secteur de la gendarmerie au sud-Est de la commune. Cette zone se trouve dans le cône de vue de la Directive Paysagère des Alpilles.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

1. Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 1.3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

2. Sont interdites en zone UGcv :

- a) Toute nouvelle construction sauf autorisation du ministère d'État chargé des Affaires Culturelles ou de son représentant ;
- b) Exploitation agricole et forestière ;
- c) Commerces, service ou toute autre activité des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- d) Équipements d'intérêt collectif et services publics sauf locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sous réserve que leur implantation ne peut être envisagées ailleurs et que leur construction fasse l'objet d'une analyse paysagère et d'une bonne intégration architecturale.

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

Sont autorisées les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées ou les logements de service liés à l'exercice d'un service public à condition que ces logements soient édifiés sur le même terrain que l'activité autorisée. Les logements de fonction ou de service ne pourront être annexés d'une piscine.

ARTICLE UG 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

ARTICLE UG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

2 - Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 8 mètres, sous faitage. À l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne devra pas dépasser 10 m de hauteur.



3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance de la limite de l'emprise publique au moins égale à 4 mètres.

4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$).

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

Non réglementé.

ARTICLE UG 5 : QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 - Les volumes des constructions doivent rester simples. Les toitures seront à deux pentes couvertes de tuiles traditionnelles. Elles pourront être traitées en toit terrasse non accessible, à l'instar des constructions environnantes sur le hameau.

4 - Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur, calculée à partir du terrain naturel. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur en maçonnerie pleine, celui-ci sera enduit d'une teinte en harmonie avec la construction principale. Lorsque la clôture est doublée d'une haie vive, les essences végétales seront locales et peu exigeantes en eau.

Les clôtures existantes peuvent être restaurées à l'identique.

ARTICLE UG 6 : STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet

ARTICLE UG 7 : ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#))

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG 8 : DESSERTE ET VOIRIE

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)

ARTICLE UG 9 : RESEAUX

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)



TITRE 4 : LES ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB

Préambule

La zone 2AUB est une zone fermée à l'urbanisation car insuffisamment desservies par les réseaux publics. Elle correspond à l'extension du Vallon de la Fontaine.

Elle peut s'urbaniser dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme et à travers une Opération d'Aménagement et de Programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2 AUB 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2 AUB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

ARTICLE 2 AUB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

2 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUB – 5 : QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

ARTICLE 2A AUB – 6 : STATIONNEMENTS

Non réglementé

ARTICLE 2AU AUB – 7 : ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2 AUB – 8 : DESSERTE ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2 AUB – 9 : RESEAUX

Non réglementé



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUG

Préambule

La zone 2AUG est une zone fermée à l'urbanisation car insuffisamment desservies par les réseaux publics. Elle correspond à l'extension de la gendarmerie au sud-est de la commune.

Elle peut s'urbaniser dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme et à travers une Opération d'Aménagement et de Programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2 AUG 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2 AUG 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

ARTICLE 2 AUG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

2 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUG 5 : QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

ARTICLE 2 AUG 6 : STATIONNEMENTS

Non réglementé

ARTICLE 2 AUG 7 : ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2 AUG 8 : DESSERTE ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2 AUG 9 : RESEAUX

Non réglementé



TITRE 5 : LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Préambule

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques de terres agricoles.

*Elle comporte un sous-secteur **Acv** comprenant les espaces situés dans le cône de vue du Château selon la Directive Paysagère des Alpilles. Les constructions nouvelles, sauf piscines intégrées, y sont interdites.*

Le maintien des haies et des trames paysagères est déterminant dans la composition du cône de vue ; elles doivent être préservées par des prescriptions paysagères et environnementales.

*Elle comporte également un sous-secteur **Apnr** correspondant à des espaces cultivés au cœur des paysages naturels remarquable selon la Directive Paysagère des Alpilles*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A2, notamment les serres et nouvelles constructions à destination d'habitation.

Pour les secteurs affectés par un risque feu de forêt F1, Interdiction générale de toute occupation du sol augmentant le niveau de risque.

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

Sont autorisées :

- **Les constructions et les utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole**, tels que les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole (transformation, conditionnement ou commercialisation), à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole à un statut agricole en activité principale et qu'elles respectent le caractère de la zone, les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions, sous réserves d'être implantées à **moins de 50 m** des bâtiments existants et de démontrer qu'elles ne peuvent être implantés ailleurs, sauf serres et habitations qui sont interdites. Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, ces bâtiments doivent faire l'objet d'un avis consultatif de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Sont autorisées dans le sous-secteur Apnr :

- **L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et l'extension mesurée des habitations existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 60 m², dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et d'un maximum de 40 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire, à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des travaux.
- **Les travaux de mise en valeur, d'adaptation, de requalification des bâtiments faisant l'objet d'une protection** au titre de code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe au règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.



- **Les piscines** d'une surface maximale de 30 m² d'emprise au sol à condition qu'elles soient liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU, qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'au moins un bord soit situé dans un rayon de 20 m autour de l'habitation.
- **L'amélioration des annexes** en vue d'une meilleure intégration architecturale et paysagère.
- **Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition de répondre aux règles de l'article 1.3 du présent règlement et qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, qu'il soit démontré qu'aucune implantation alternative n'est possible en dehors de la zone Apnr, sous réserve que leur implantation ne peut être envisagées ailleurs et que leur construction fasse l'objet d'une analyse paysagère et d'une bonne intégration architecturale.
- **Les abris non pérennes ou démontables relatifs au pastoralisme** à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions.

L'ensemble de ces implantations ne doit pas nuire au fonctionnement de l'exploitation ni à la qualité du site.

Sont autorisées en zones A et Acv :

- **L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des travaux. En cas d'impossibilité technique, une extension non contiguë mais jouxtant à moins de 10 mètres le bâtiment principal d'exploitation est possible.
- **L'aménagement des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU en vue de la vente directe des produits de l'exploitation, mais uniquement s'ils sont complémentaires à l'activité agricole et dans un maximum de 100 m² de surface de plancher, dans le prolongement de l'acte de production et qu'il corresponde à la vente de produits issus de l'exploitation.
- **L'aménagement, la réhabilitation et la restauration des habitations existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU sous réserve que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50 m² à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des travaux.
- **L'extension des habitations légalement autorisées à la date d'approbation du PLU** à condition qu'elle ne crée pas de logements supplémentaires, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et un maximum de 200 m² de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50 m² à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère du projet.
- **Les travaux de mise en valeur, d'adaptation, de requalification des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de code de l'urbanisme (Article L.151-19)** localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe au règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- **La restauration des cabanons agricoles** à condition d'être maintenus dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle, d'être liés à une exploitation agricole et à un statut agricole en activité principale et sans création de logement.
- **L'amélioration des annexes** en vue d'une meilleure intégration architecturale et paysagère.
- **Les piscines** d'une surface maximale de 30 m² à condition qu'elles soient liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU, qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'au moins un bord soit situé dans un rayon de 20 m autour de l'habitation ou 10 m en cône de vue.



- **Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, à condition qu'ils soient nécessaires auxdits services, sous réserve qu'il soit démontré qu'aucune implantation alternative n'est possible en dehors de la zone et que leur construction fasse l'objet d'une analyse paysagère et d'une bonne intégration architecturale.

L'ensemble de ces implantations ne doit pas nuire au fonctionnement de l'exploitation ni à la qualité du site.

ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

ARTICLE A 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions accueillant du public des administrations publiques et assimilés ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature, celles-ci sont implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE A 5 : QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Tout projet devra faire l'objet d'une étude paysagère. Une bonne insertion dans le site sera recherchée pour l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie, de façon à présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront être établies dans le style architectural traditionnel local et seront soumises à l'avis conforme du Ministre de la Culture ou de l'Architecte des Bâtiments de France.



Les couvertures devront être réalisées en tuiles rondes de pays patinées à défaut de tuiles anciennes et les enduits seront de la tonalité de la pierre des Baux ou en pierres naturelles de pays.

Les clôtures sont par principe proscrites dans les espaces naturels. En cas de nécessité, leur implantation respectera les lignes du paysage (courbes de niveau, fossés, talus, bois existants) et la topographie du site. Elles devront être aussi transparentes que possible et devront assurer tant une perméabilité écologique maintenant les déplacements de la faune sauvage qu'une perméabilité hydrique, sans obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Elles seront constituées de grillages à grandes mailles sur piquets bois ou métal de couleur sombre et neutre.

Les murs de clôture et de soutènement en pierre sèche ou en moellons seront conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

L'accroche des clôtures aux constructions, aux portails et aux ouvrages d'accompagnement pourra être construite en maçonnerie sur une longueur de 2 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les clôtures existantes peuvent être restaurées à l'identique.

ARTICLE A 6 : STATIONNEMENTS

Non réglementé

ARTICLE A 7 : ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales.

Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et la coupe ou abattage d'arbre sera subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect des dispositions prévues par le code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Si ces haies devaient faire l'objet d'un abattage pour des raisons sanitaires (et seulement pour ce motif), la plantation de nouvelles haies d'un linéaire au moins équivalent à celui abattu sera exigé. Le type de haie abattue devra également être pris en compte (type d'essences, implantation en double rang, etc.). Les haies replantées à des fins compensatoires devront à minima remplir les mêmes fonctionnalités écologiques que celles abattues. D'une manière générale, lors d'opération de plantation, les haies multi spécifiques d'essences locales, dont la liste est disponible en mairie, seront privilégiées.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion dans le paysage des bâtiments agricoles fonctionnels.



Rappels :

Le défrichement de bois, inclus ou attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement.

Le débroussaillage réglementaire est obligatoire (OLD).

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 : DESSERTE ET VOIRIE

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)

ARTICLE AC 9 : RESEAUX

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Préambule

Les zones N sont les zones naturelles et forestières. Ce sont les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles des Baux-de-Provence sont comprises dans les paysages protégés par la Directive Paysagère des Alpilles. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions dans ces secteurs.

La zone N comporte 5 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Npnr**, pour les espaces compris dans les paysages naturels remarquables de la Directive Paysagère des Alpilles.
- **Le sous-secteur Npnc**, pour les espaces compris dans les paysages naturels construits de la Directive Paysagère des Alpilles.
- **Le sous-secteur Ncv**, pour les espaces compris dans le cône de vue du Château de la Directive Paysagère des Alpilles où les constructions nouvelles, sauf piscines intégrées, sont interdites. Les composantes du paysage (trames vertes, tout élément végétal ou naturel remarquable) doivent y être maintenues, valorisées ou créées.
- **Le sous-secteur Npcv**, pour le secteur compris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Sablières » et situé dans le cône de vue du château de la DPA.
- **Le sous-secteur Ntcv** pour les zones à vocation d'activité d'hôtellerie et de restauration qui correspondent aux établissements de la « Cabro d'Or », la « Benvengudo », le « Mas de l'Oulivié », le « Mas d'Aigret », le « Mas Foucray », l'hôtel « Fabian des Baux » et « le Domaine de Manville ». Ces secteurs se situent en Cône de Vue de la Directive Paysagère des Alpilles.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A2.

Pour les secteurs affectés par un risque feu de forêt F1, interdiction générale de toute occupation du sol augmentant le niveau de risque.

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

Sont autorisées dans le sous-secteur Npnr :

- **L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et l'extension mesurée des habitations existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 60 m², dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et d'un maximum de 40 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire, à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des travaux.



- **Les travaux de mise en valeur, d'adaptation, de requalification des bâtiments faisant l'objet d'une protection** au titre de code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe au règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- **Les piscines** d'une surface maximale de 30 m² d'emprise au sol à condition qu'elles soient liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU, qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'au moins un bord soit situé dans un rayon de 20 m autour de l'habitation.
- **Les aménagements et l'extension des constructions existantes** à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole et forestière et justifiés par les besoins de l'exploitation.
- **L'amélioration des annexes** en vue d'une meilleure intégration architecturale et paysagère.
- **Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition de répondre aux règles de l'article 1.3 du présent règlement, qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, qu'il soit démontré qu'aucune implantation alternative n'est possible en dehors de la zone N, sous réserve que leur implantation ne peut être envisagées ailleurs et que leur construction fasse l'objet d'une analyse paysagère et d'une bonne intégration architecturale.
- **Les abris non pérennes ou démontables relatifs au pastoralisme** à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions.

Sont autorisées dans les sous-secteurs Npnc et Ncv :

- **L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et l'extension mesurée des habitations existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 60 m², dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et d'un maximum de 60 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire, à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des travaux.
- **Les travaux de mise en valeur, d'adaptation, de requalification des bâtiments faisant l'objet d'une protection** au titre de code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe au règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- **Les piscines** d'une surface maximale de 30 m² d'emprise au sol à condition qu'elles soient liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU, qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'elles soient situées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation, 10 m lorsque le projet de situe en cône de vue.
- **Les aménagements et l'extension des constructions agricoles** existantes justifiés par les besoins de l'exploitation à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole et forestière,
- **L'amélioration des annexes** en vue d'une meilleure intégration architecturale et paysagère.

Sont autorisées dans le sous-secteur Nt et Ntcv :

L'extension des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier et de restauration dans la limite maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 100m² maximum d'emprise au sol nouvelle.



Sont autorisées dans le sous-secteur Npcv :

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés correspondant au programme d'aménagement de l'OAP des « Sablières ».

ARTICLE N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

ARTICLE N 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Emprise au sol des constructions

Pour le sous-secteur Npcv, l'emprise au sol ne peut excéder 80 m².

2 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

Pour le sous-secteur Npcv, la hauteur ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Pour les extensions autorisées, la hauteur devra être au maximum égale à celle du bâtiment principal.

3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature seront implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

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

Non règlementé

ARTICLE N 5 : QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Tout projet devra faire l'objet d'une étude paysagère. Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie, de façon à présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront être établies dans le style architectural traditionnel local et seront soumises à l'avis conforme du Ministre de la Culture ou de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles rondes de pays patinées à défaut de tuiles anciennes et les enduits seront de la tonalité de la pierre des Baux ou en pierres naturelles de pays.

Les clôtures sont par principe à proscrire dans les espaces naturels. En cas de nécessité, leur implantation respectera les lignes du paysage (courbes de niveau, fossés, talus, bois existants) et la topographie du site. Elles devront être aussi transparentes que possible et devront assurer tant une perméabilité écologique maintenant les déplacements de la faune sauvage qu'une perméabilité hydrique, sans obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Elles seront constituées de grillages à grandes mailles sur piquets bois ou métal de couleur sombre et neutre.



Les murs de clôture et de soutènement en pierre sèche ou en moellons seront conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.

L'accroche des clôtures aux constructions, aux portails et aux ouvrages d'accompagnement pourra être construite en maçonnerie sur une longueur de 2 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les clôtures existantes peuvent être restaurées à l'identique.

ARTICLE N 6 : STATIONNEMENTS

Non réglementé

ARTICLE N 7 : ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales.

Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et la coupe ou abattage d'arbre sera subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect des dispositions prévues par le code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Si ces haies devaient faire l'objet d'un abattage pour des raisons sanitaires (et seulement pour ce motif), la plantation de nouvelles haies d'un linéaire au moins équivalent à celui abattu sera exigé. Le type de haie abattue devra également être pris en compte (type d'essences, implantation en double rang, etc.). Les haies replantées à des fins compensatoires devront à minima remplir les mêmes fonctionnalités écologiques que celles abattues. D'une manière générale, lors d'opération de plantation, les haies multi-spécifiques d'essences locales, dont la liste est disponible en mairie, seront privilégiées.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments agricoles fonctionnels dans le paysage.

Rappels : *Le défrichement de bois, inclus ou attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares d'un seul tenant, est soumis à une autorisation préalable quel que soit le but du défrichement.
Le débroussaillage réglementaire est obligatoire.*

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 : DESSERTE ET VOIRIE

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)



ARTICLE N 9 : RESEAUX

Cf. Chapitre [« Les règles communes à toutes les zones »](#)