



**Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

REGLEMENT

Extrait



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015
Projet de Modification n°7 – Dossier d'enquête publique



**Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

Dispositions applicables à chacune des zones



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015
Projet de Modification n°7 – Dossier d'enquête publique

CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

La zone 1AU est destinée à une urbanisation future en continuité des pôles urbains existants. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement en périphérie du centre urbain et des villages ou des zones d'activités.

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition que la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble* permette de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée sur la planche A des documents graphiques du règlement après le sigle 1AU. Il fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter. Les secteurs de la zone 1AU sont également indicés 1AU1 ou 1AU2 selon les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU varient selon que la zone se trouve ou non en situation d'observer les modalités d'urbanisation imposées :

- avant son urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, ne sont admises que la gestion des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- lors de son urbanisation,
 - o le règlement fixe à l'article 1AU-2-1.1 les conditions d'un aménagement cohérent et les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'ensemble ;
 - o le règlement de chaque zone U concernée indiquée sur la planche A des documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU » qui fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter.

La zone 1AU comprend des secteurs : 1AU1-UD, 1AU1-UDh, 1AU1-UM, 1AU1-UE, 1AU1-UEc, 1AU2-UD, 1AU2-UM, 1AU2-UE.

Elle est concernée par :

- des secteurs délimités sur la planche F des documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lesquels en cas de réalisation de programmes de logements d'une surface de plancher* égale ou supérieure à 2000 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, ces programmes de logements ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% affectée aux logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

- des secteurs délimités sur la planche F des documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme dans lesquels en cas de réalisation de programmes de logements d'une surface de plancher* égale ou supérieure à 500 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées et des logements locatifs sociaux, ces programmes ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 60% de logements au minimum de type* T3.

-des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles.

Article 1AU-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les travaux, constructions, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 1AU-2.

Article 1AU-2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

Cette opération et les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour chacun des secteurs et respecter les dispositions du règlement de la zone U indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

Les conditions de desserte et d'équipements doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur tracé ou localisation.

Dans les secteurs 1AU1-UM, 1AU1-UE, 1AU1-UEc, 1AU1-UD, **1AU1-UDh** toute opération d'aménagement d'ensemble* doit avoir une taille significative afin de ne pas compromettre l'aménagement global de ces secteurs.

Dans les secteurs 1AU2-UM, 1AU2-UE, 1AU2-UD toute opération d'aménagement d'ensemble* doit porter sur la totalité de chacun de ces secteurs.

2-En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble* sont admis:

- une seule extension* limitée à 15% de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme qui ont une surface de plancher* minimale de 80 m², dès lors qu'elle est compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et qu'elle n'a pas pour effet d'engendrer un changement de destination*.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation existante sur le secteur.

3 – Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations du sol admises sous condition dans la zone et qu'ils soient liés aux aménagements de desserte.

Article 1AU-3 – Accès* et voirie

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-4 – Desserte en réseaux

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-5 – Espaces libres* et plantations

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Les espaces verts prévus aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être réservés en totalité à des espaces verts.

Article 1AU-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies* ouvertes à la circulation publique

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-9 – Emprise au sol*

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-10 – Hauteur*

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-11 – Aspect extérieur

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-12 – Stationnement

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».



**Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

REGLEMENT

Dispositions particulières



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015
Projet de modification n°7 - Dossier d'enquête publique

TITRE III – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les différentes zones peuvent être affectées de prescriptions graphiques dont la liste des plans est mentionnée à l'article 1 du Titre I Dispositions générales et des prescriptions écrites édictées dans les dispositions applicables à certains secteurs au Titre III du présent règlement.

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS (R123-11B)

ARTICLE 1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE INONDATION ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les secteurs soumis à un risque inondation repéré au document graphique du règlement sur les planches CRI. Ces règles sont modulées proportionnellement à l'intensité de l'aléa et au niveau des enjeux.

Elles se composent de dispositions communes à tous les secteurs soumis à un risque inondation, auxquelles s'ajoutent des dispositions particulières à chaque type de risque.

Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans le secteur 1AU1-UM du Pont de l'Arc-Pauliane, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique de juin 2014 figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (projet d'aménagement hydraulique secteur Viaduc) sont programmés ou réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT 1 se substituent à celles applicables originellement.

Dans le secteur 1AU1-UM du Pont de l'Arc-Pauliane, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique de novembre 2014 figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (projet d'aménagement hydraulique secteur Viaduc) sont programmés ou réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT 2 se substituent à celles applicables originellement.

Dans le secteur 1AU1-VC de la Constance, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (Constance : Etudes AVP ruissellement pluvial et révision du PLU) sont réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT-VC (Secteur de la Constance) se substituent à celles applicables originellement.

Dans les secteurs 1AU1-UE, 1AU1-UM et 1AU1-UDh de Barida, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique de Décembre 2020 figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (Etude hydraulique relative à l'aléa inondation sur le secteur Barida-Parade) sont réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT-BA (Secteur de Barida) se substituent à celles applicables originellement.

A. Dispositions communes relatives aux occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à un risque inondation repéré au document graphique du règlement

1 – Sont interdits :

- Toute construction nouvelle et les changements de destination* des constructions existantes qui auraient pour destination* ou usage d'accueillir une population vulnérable à l'aléa

inondation (crèches, hôpitaux, maisons de retraite, écoles élémentaires, collèges, lycées et établissements avant l'enseignement supérieur...), ainsi que les installations et constructions utiles à la gestion de crise et notamment celles utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative. En tout état de cause, ces constructions et installations doivent rester aisément accessibles par la route même en cas de crise grave ;

- Les remblais non limités à l'emprise des constructions et aux accès* et non protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux d'infrastructure ou d'aménagement de terrain autorisés.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de provoquer une pollution importante en cas d'inondation ;

2 – Sont autorisés sous conditions :

- Clôtures :

Les clôtures doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue. Des dispositions plus précises sont imposées dans certains secteurs selon le niveau de l'aléa et la nature des enjeux.

En cas de création de murs bahuts, ils doivent être inférieurs à 0,20 mètre de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles de 15x15 centimètres, ou de grilles espacées d'au minimum 15 centimètres.

- Aires de stationnement :

Les aires de stationnement hors voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, situées au niveau du terrain naturel, doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Pour les parkings situés sous la cote inondation un affichage devra préciser le risque inondation et les consignes de secours.

- Piscines :

Les piscines non couvertes doivent disposer d'un système de repérage sur le terrain, restant visible en cas de submersion.

- Serres de production agricole :

Les serres de production agricole peuvent être autorisées si elles sont implantées dans le sens des écoulements.

- Equipements publics* :

Les équipements publics* dont la localisation à proximité de cours d'eau ou en point bas est imposée par leur fonctionnement (telles que les stations d'épuration) peuvent être implantés dans les zones à risques.

- Aménagements

Les ouvrages d'infrastructure et les aménagements hydrauliques doivent assurer d'une part la transparence hydraulique et d'autre part, sauf impossibilité technique majeure, les écoulements à l'air libre.

Les aménagements destinés à réduire la vulnérabilité* des constructions et installations existantes peuvent être autorisés s'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

Les aménagements de terrain destinés à des activités de plein air

- Extensions*

Pour les locaux à destination* de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce ou agricole, l'extension* est autorisée à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) + 0,20 mètre ou à défaut au niveau du plancher existant s'il y a une impossibilité de fonctionnement de l'activité avec des planchers décalés, dans la limite de 20% de l'emprise au sol* et sous réserve que l'extension* ne soit pas réalisable techniquement hors de la zone inondable et sous réserve que l'opération d'extension* induise une réduction de la vulnérabilité* de l'ensemble de la structure.

Pour les établissements recevant un public « sensible » (au sens où ils génèrent des difficultés en terme de gestion de crise : enfants, personnes à mobilité réduite, etc ...), l'extension* (y compris par surélévation) est autorisée dans la limite de 20 % d'emprise au sol* et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles et des établissements nécessaires à la gestion de crise sous réserve que :

- le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 0,20 mètre,
- l'opération d'extension* induise une diminution globale de la vulnérabilité* de l'ensemble de la structure : pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE y compris dans le bâtiment existant, protections électriques adaptées à la présence éventuelle de l'eau et existence de zones refuges* pour les personnes au-dessus de la PHE, adapté à la fréquentation, signalés et secourables...

- Création ou modification des ouvertures d'une construction existante :

La création ou la modification d'ouverture sous la cote de référence est autorisée sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux et de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant.

- Réduction de la vulnérabilité* :

Pour tous les planchers réalisés ou maintenus en application des présents articles A et B et qui seraient situés en dessous de la cote de référence, sont imposés afin de réduire la vulnérabilité* de l'ensemble de la structure : pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote des PHE y compris dans le bâtiment existant, protections électriques adaptées à la présence éventuelle de l'eau et existence de zones refuges* pour les personnes au-dessus de la PHE, adapté à la fréquentation, signalés et secourables...

B. Dispositions particulières applicables dans les secteurs repérés en rouge foncé et rouge clair au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

Pour les constructions et activités existantes et sous réserves de préserver les axes d'écoulement figurant sur les planches C (assainissement pluvial) :

- La surélévation* des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol* sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

- L'extension de l'emprise au sol* des locaux d'hébergement dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 0,20 mètre. Cette extension* pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote PHE + 0,20 mètre) dans le cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE + 0,20 mètre ou si l'extension* est nécessaire à la création d'une zone refuge*.

- La démolition/reconstruction des bâtiments est autorisée sous réserve :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité*,

- que l'emprise au sol* projetée à l'échelle de l'unité foncière soit inférieure ou égale à l'emprise au sol* démolie,
 - que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote des PHE + 0,20 mètre.
- Les changements de destination* n'entraînant pas une augmentation de la vulnérabilité* d'usage (cf. définition de la vulnérabilité*) et permettant une réduction de la vulnérabilité* du bâtiment.
- La création ou la modification d'ouverture sous la cote de référence est autorisée sous réserve du respect des dispositions générales des présentes prescriptions et de disposer d'un accès* à une zone refuge* située au-dessus de la PHE + 0,20 mètre accessible depuis l'intérieur.

En rouge clair : Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées les constructions nouvelles ou les extensions* sous réserves que la cote du plancher soit au-dessus de la PHE + 0,20 mètre ou à défaut si cette cote n'est pas connue à 0,20 mètre au-dessus du point du Terrain Naturel (TN) le plus haut sous l'emprise de la construction projetée.

Les extensions* et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité* et de prendre les mesures de mitigation adaptées.

Les clôtures doivent être constituées uniquement de 3 fils distants de 0,50 mètre, les poteaux supports étant distants d'au moins 2 mètres entre eux. Pour des motifs de sécurité avérés, des clôtures à maille 15x15 centimètres minimum peuvent être admises.

Les travaux d'aménagements destinés à des activités de plein air à condition que les éventuels remblais nécessaires à ces aménagements soient impérativement compensés et n'aient pas d'impact sur l'écoulement des crues.

C. Dispositions particulières applicables dans les secteurs repérées en orange au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

Les équipements publics destinés à la vie des habitants du quartier si aucune autre implantation n'est possible ailleurs, sans hébergement nocturne et sans effet sur le volume de population.

Les extensions* et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité* et de prendre les mesures de mitigation adaptées,

Les parcs de stationnement souterrains sous réserves que les entrées soient situées en dehors de l'emprise de la crue de référence ou au-dessus de la cote PHE, et l'immeuble conçu pour en éviter la mise en flottaison. Le risque doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise.

Les constructions nouvelles et extensions* en emprise au sol* des locaux existants sous réserves que le niveau du 1^{er} plancher utile soit à 0,20 mètre au-dessus de la cote PHE.

Les changements de destination* des locaux sont autorisés au-dessus de la cote des PHE. S'ils sont situés sous la cote des PHE, ils ne doivent pas aggraver la vulnérabilité*

d'usage, et sous réserves que les ouvertures situées sous la cote des PHE soient équipées de batardeaux.

D. Dispositions applicables dans les secteurs repérés en bleu, et en jaune, au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

Les constructions nouvelles, les changements de destination*, extensions* et aménagements des équipements publics ou d'intérêt collectif et des bâtiments existants, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité*, de prendre les mesures de mitigation adaptées, et que le niveau des planchers créés soit calé à la cote PHE + 0,20 mètre pour les zones en bleu et à TN + 0,20 mètre pour les zones en jaune.

Pour les constructions devant s'implanter obligatoirement à l'alignement* d'une voie* ou d'un espace public, le premier plancher à destination* d'activités (bureaux, commerces...) peut être situé en dessous de la cote PHE si ce dernier comporte au moins une zone refuge* située au-dessus de la cote PHE +0,20 mètre pour les zones en bleu et au-dessus du TN + 0,20 mètre pour les zones en jaune, et d'une capacité d'accueil des personnes compatible avec l'occupation des locaux.

En bleu et en jaune, les aires de stationnement en sous-sols sous réserves que les entrées soient situées en dehors de l'emprise de la crue de référence ou au-dessus de la cote PHE.

Les changements de destination* des locaux n'aggravant pas la vulnérabilité* d'usage, sous réserves que les ouvertures situées sous la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction soient équipées de batardeaux.

E. Dispositions applicables dans les secteurs repérés en vert au document graphique (zone de précaution). Sont autorisés sous conditions :

Pour les constructions et activités existantes et sous réserves de préserver les axes d'écoulement figurant sur les planches C (assainissement pluvial) :

- Les extensions* et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants sans augmenter la capacité d'accueil, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité*, de prendre les mesures de mitigation adaptées, et que le niveau des planchers créés soit calé au minimum à la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction projetée + 0,60 mètre.

- La surélévation* des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol* sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

- L'extension* de l'emprise au sol* des locaux d'hébergement dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction + 0,60 mètre. Cette extension* pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans le cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote du terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction + 0,60 mètre ou si l'extension* est nécessaire à la création d'une zone refuge*.

Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées les constructions nouvelles (à l'exclusion de l'habitation), les changements de

destination* ou les extensions*, sous réserves que la cote du plancher soit à 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel.

F. RECOMMANDATIONS COMMUNES aux secteurs soumis à un risque inondation:

En l'absence de PPRI qui peut fixer des principes constructifs à suivre, il est recommandé aux constructeurs de respecter les dispositions suivantes, dont la liste n'est pas exhaustive et qui ne ressortent pas directement du règlement d'urbanisme :

□ **Citernes à mazout :**

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote PHE. Le dispositif d'ancrage doit être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du logement et doivent être clairement identifiés par le particulier.

□ **Equipements techniques des constructions, matériaux :**

- utiliser des matériaux hydrofuges et hydrophobes (cloisons, isolants thermiques....°)*
- mettre hors d'eau les installations électriques (tableau, prises....)*
- mettre hors d'eau les installations techniques (chaudières, centrales de ventilation ou climatisation.....),*
- installer des clapets anti-retour sur les installations d'eau usées et pluviales.*

□ **Plantations :**

Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.