



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

**REGLEMENT**



Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence  
Règlement

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	7
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT.....	7
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	10
ARTICLE 5 – DEROGATIONS.....	10
ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS.....	11
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENT.....	11
ARTICLE 8 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.....	11
ARTICLE 9 – LOCAUX TECHNIQUES LIES ET NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.....	11
ARTICLE 10 – MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES ET CONSTRUCTIONS LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.....	12
ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES EDICTEES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT OU DANS CELUI D'UNE DIVISION FONCIERE OU EN JOUISSANCE (ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME)	12
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES.....</b>	<b>15</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION UI.....	15
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION MAITRISEE UM.....	27
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION DOUCE UD.....	37
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UE.....	47
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UEF.....	55
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UET.....	61
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UPM1.....	67
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZD.....	73
CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE RATTRAPAGE UR.....	81
CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE CAMPAGNARDE UC.....	89
CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU.....	95
CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU-DG.....	99
CHAPITRE XIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION 2AU DIFFEREES.....	107
CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A.....	111
CHAPITRE XV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N.....	119
<b>TITRE III – DISPOSITIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>129</b>
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS (R123-11b).....	129
ARTICLE 1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE INONDATION ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT.....	129
ARTICLE 1.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE SENSIBILITE AUX FEUX DE FORET ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	135
ARTICLE 1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ALEAS GLISSEMENT DE TERRAIN ET CHUTES DE PIERRES/BLOCS ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	143
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS ISSUS DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL (R123-11b).....	144
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE* (R123-11i).....	146
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS ECO-PAYSAGERS ET ELEMENTS DE PATRIMOINE BATIS (ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET R123-11H DU CODE DE L'URBANISME).....	148
ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES DE PLANTATION A REALISER AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-9-13° DU CODE DE L'URBANISME.....	151
ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.151-11-2° DU CODE DE L'URBANISME).....	151
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (L.151-41-5° ET R.123-12b).....	152
ARTICLE 8 – ZONE DE RISQUE SISMIQUE.....	152
<b>TITRE IV – DEFINITIONS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>155</b>

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence  
Règlement

*Les termes suivis d'un \* sont définis dans le Titre IV - Définitions du règlement du PLU*



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

**REGLEMENT**

**Dispositions générales**



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015  
Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 octobre 2018



## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, est applicable au territoire de la commune d'Aix-en-Provence à l'exception du Secteur Sauvegardé délimité par arrêté du 17 décembre 1964 sur lequel s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par arrêté préfectoral le 27 juin 2012.

Outre sa partie écrite (Titre I à IV), il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions réglementaires (planches A), ainsi que les dispositions particulières applicables dans :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue\* (planches B) ;
- les zonages d'assainissement pluvial, les secteurs d'aléa glissement de terrain et les zones sensibles aux feux de forêt (planches C) ;
- les secteurs de risque inondation (planches CRI, CRI-AT) ;
- les secteurs de mixité sociale et les secteurs de taille minimale de logement (planches F) ;

Le règlement comprend également en annexe :

- la liste des éléments du patrimoine\* bâti ;
- la liste des bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination\* ;
- la liste des emplacements réservés\*.

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

### ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27, dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code.

Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme.

Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes (planches D, E, SUP1, SUP2 et SUP3, ...) du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, les dispositions du plan d'exposition au bruit, etc...

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières\*. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

#### Les zones urbaines sont :

- **La zone UI**, zone urbaine d'intensification qui a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain le long des axes structurants en prolongeant le tissu continu, tout en conservant des espaces de respiration en cœur d'îlot. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.
- **La zone UM**, zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements. Elle concerne un tissu urbain où les parcelles et les constructions sont sous utilisées par rapport à leur environnement immédiat et permet d'optimiser le tissu urbain existant sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu. Elle favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.
- **La zone UD**, zone urbaine dont la vocation est de maintenir les proportions existantes du tissu urbain essentiellement composé de bâti pavillonnaire pour leur permettre d'évoluer raisonnablement au regard des éléments de desserte existants et des qualités paysagères à ne pas altérer. Elle comprend un secteur UDh qui se différencie en termes de gabarit des constructions afin de maîtriser leur perception visuelle dans des espaces urbains de sensibilité paysagère.
- **La zone UR**, zone urbaine qui a pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation en concordance avec le renforcement des réseaux et voiries. Elle favorise la mixité urbaine à dominante d'habitat.
- **La zone UC**, zone urbaine dont la vocation est de permettre uniquement l'adaptation du tissu diffus ou aéré existant, et dans laquelle il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants.
- **La zone UE**, zone urbaine qui a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu urbain existant. Elle est une zone mixte à dominante d'activités économiques. La zone UE comprend un secteur UEa destiné à l'accueil d'activités aéronautiques, un secteur UEb qui se distingue en termes de gabarit, un secteur UEc destiné à l'accueil de toutes activités commerciales et un secteur UEj destiné à l'accueil de services publics liés à la fonction pénitentiaire.
- **La zone UEF**, zone urbaine dans laquelle l'urbanisation se fait sous forme d'opération d'ensemble dans le cadre de la ZAC de L'enfant, et qui comprend également un secteur UEFs destiné à l'accueil d'installations sportives de plein air.
- **La zone UET**, zone urbaine qui a pour vocation principale d'accueillir des activités de haute technologie, de recherche, d'enseignement, d'industries, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier liées au Technopole de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune sur le site du Petit Arbois.
- **La zone UPM1** est une zone urbaine à plan de masse. Elle a pour vocation principale d'accueillir des établissements de santé. Elle est localisée dans la partie sud-est du territoire communal.



- **La zone UZD** est une zone urbaine qui se situe dans la deuxième tranche de la ZAC du Parc de la Duranne

**Les zones à urbaniser sont :**

- **La zone 1AU**, zone à urbaniser dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et des équipements desservant cette opération d'ensemble. Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU. Elle comporte donc autant de secteurs que de zones urbaines auxquelles elle est référencée. Elle est accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone 1AU-DG**, zone destinée à une urbanisation future en continuité de la gare Aix-TGV en s'inscrivant dans le cadre du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée. Elle comprend deux secteurs, un secteur 1AU-DG.1 qui concerne la partie la moins dense au nord de la zone, et un secteur 1AU-DG.2, au contact de la RD9 et de la gare TGV de l'Arbois, qui admet une densité plus importante.
- **La zone 2AU**, zone à urbaniser différée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU en raison de l'insuffisance des équipements à proximité. Elle peut être accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation.

**La zone agricole est :**

- La zone A, zone agricole destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
- Elle comporte un secteur Ap qui est destiné à veiller de surcroît à la sauvegarde des paysages caractéristiques de la campagne aixoise.
- Elle comporte également trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le STECAL A1 localisé sur le site du Château de Galice, le STECAL A2 situé au quartier de Valcros et le STECAL A3 situé sur le site du Domaine de Tournon aux Pinchinats.

**La zone naturelle est :**

- La zone N, zone naturelle et agricole destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Elle comprend un secteur Ns, zone naturelle qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif en lien notamment avec des activités de sport, de culture et de loisirs, ou de gestion de l'environnement.
- Le secteur Ns comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), inscrits dans les STECAL Ns1, le STECAL Ns2 et le STECAL Ns 3-1, destinés à accueillir des constructions ou extensions\* d'équipements existants respectivement nécessaires à des activités de sport ou de loisirs de plein air.
- Le secteur Ns comprend également plusieurs sous-secteurs :
  - o le sous-secteur Ns3 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion d'équipements existants en lien principalement avec des activités de sport et de loisirs ;

- le sous-secteur Ns4 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en lien avec des activités aéronautiques ;
- le sous-secteur Ns5 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement.
- le sous-secteur Ns6 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif affectés aux activités culturelles et de loisirs.

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

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Sous réserve des dispositions énoncées à l'article 5 ci-après, en vertu de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 – DEROGATIONS**

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

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

Sur la base de l'article L.152-5, il peut être dérogé aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol\*, à la hauteur\*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser en précisant le cas échéant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie\* des façades\* des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation\* des toitures\* des constructions existantes
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie\* des façades\*.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.152-6 du code de l'urbanisme, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme en tenant compte, dans un objectif de mixité sociale, de la nature du projet de construction ou d'aménagement envisagé et de la zone où il doit être implanté.

## **ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre depuis moins de deux ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, qu'il ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé, et que la reconstruction ne soit pas exposée à un risque naturel ou technologique qui soit à l'origine du sinistre.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de dix ans n'est autorisée que dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, et dans les mêmes conditions prévues à l'article 7 alinéa 1 ci-dessus.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 8 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Il pourra être dérogé aux dispositions réglementaires prévues aux articles 5 à 10 et 12 de chacune des zones pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, cette dérogation se fera en raison des caractéristiques techniques ou des besoins en fonctionnement dus à leur nature, leur usage ou leur fonctionnement. Elles ne devront pas porter atteinte au site dans lequel elles s'insèrent, sans en altérer les qualités paysagères ni être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, cette dérogation se fera en raison des caractéristiques techniques ou des besoins en fonctionnement dus à leur nature, leur usage ou leur fonctionnement. Elles ne devront pas porter atteinte au site dans lequel elles s'insèrent au regard de l'implantation et du caractère des constructions environnantes, sans en altérer les qualités paysagères ni être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

## **ARTICLE 9 – LOCAUX TECHNIQUES LIES ET NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS\* OU D'INTERET COLLECTIF\***

Par dérogation à l'article 6 des dispositions applicables à chacune des zones, sauf le long des linéaires de gabarit\*, les locaux techniques et les réseaux liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs\* dont la proximité avec la voie\* ou l'emprise publique\* est indispensable en raison de leur nature, de leur usage ou de leur

fonctionnement, tels que abris bus, stations de péage, stations de pompage ou de relevage, transformateurs électriques, sous-stations de gaz, abris relatifs à la collecte des déchets ..., peuvent être implantés à l'alignement\* de la voie\*.

Par dérogation à l'article 7 des dispositions applicables à chacune des zones, sauf le long des linéaires de gabarit\*, ces locaux techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs peuvent être implantés en limite séparative\* en raison de leur nature, de leur usage ou de leur fonctionnement à condition que la hauteur\* de ces locaux ou installations ne dépasse pas 4 mètres.

#### **ARTICLE 10 – MARGES DE REcul\* LE LONG DES VOIES\* ET CONSTRUCTIONS LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS\***

Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont les locaux ne sont pas affectés à la santé, à la petite enfance, à l'enseignement, à l'habitation peuvent être admises dans les marges de recul\* indiquées aux documents graphiques du règlement, selon les caractéristiques des voies\* concernées et sous réserve de ne pas perturber le fonctionnement de la voie\*.

Il en est de même des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif directement liées au fonctionnement de l'infrastructure ou en accompagnement de celle-ci.

Les constructions autorisées dans ces marges de recul\* doivent respecter les règles propres au secteur concerné tout en étant limitées à 7 mètres de hauteur\*.

#### **ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES EDICTEES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT OU DANS CELUI D'UNE DIVISION FONCIERE OU EN JOUISSANCE (ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME)**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf dans la zone UR, où les règles sont appréciées au regard de chaque unité foncière ou construction issue de ladite division en vue de bâtir.



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

REGLEMENT

Dispositions particulières





## 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.

#### 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 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.

### **- 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

### **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<sup>er</sup> 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 repérées en bleu (clair et foncé), 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 clair 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 repérées 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 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que le 1<sup>er</sup> 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 (événements, 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.