



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

—

CESSION DU TERRAIN « Les Pinèdes » POUR  
RÉALISATION D'UN PÔLE SANTÉ

—

COMMUNE DE LANÇON-PROVENCE

Date limite de réception des propositions d'acquisition :  
30/06/2025 (cachet de la poste faisant foi)

---

MAIRIE DE LANÇON-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE, PLACE DU CHAMP DE MARS

13680, LANÇON-PROVENCE

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

# SOMMAIRE

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DU VENDEUR3

ARTICLE 2. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

1. Contexte et présentation du territoire3
2. Présentation du terrain « Les Pinèdes »4
3. Cadre réglementaire7
4. Prescriptions et grandes orientations du projet8

ARTICLE 3. DÉROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊTS9

ARTICLE 4. DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LE CANDIDAT10

ARTICLE 5. MODIFICATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT10

ARTICLE 6. CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION10

1. Lettre de candidature11
2. Dossier de présentation du projet11

ARTICLE 7. TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION13

ARTICLE 8. CRITÈRES DE SÉLECTION DU LAURÉAT13

ARTICLE 9. RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA COMMUNE14

ARTICLE 10. CONDITIONS ATTACHÉES A LA CESSION14

ANNEXES15

1. Fiche d'identité parcelles (ARCOPOLE)15
2. Règlement écrit de la zone 1AU1bF1P15
3. Dispositions Générales du PLU applicables aux parcelles BA171 et BA17315
4. Nuancier mairie15
5. Modèle de lettre d'engagement15

## ARTICLE 1. IDENTIFICATION DU VENDEUR

COMMUNE DE LANÇON-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE, PLACE DU CHAMP DE MARS, 13680, LANÇON-PROVENCE

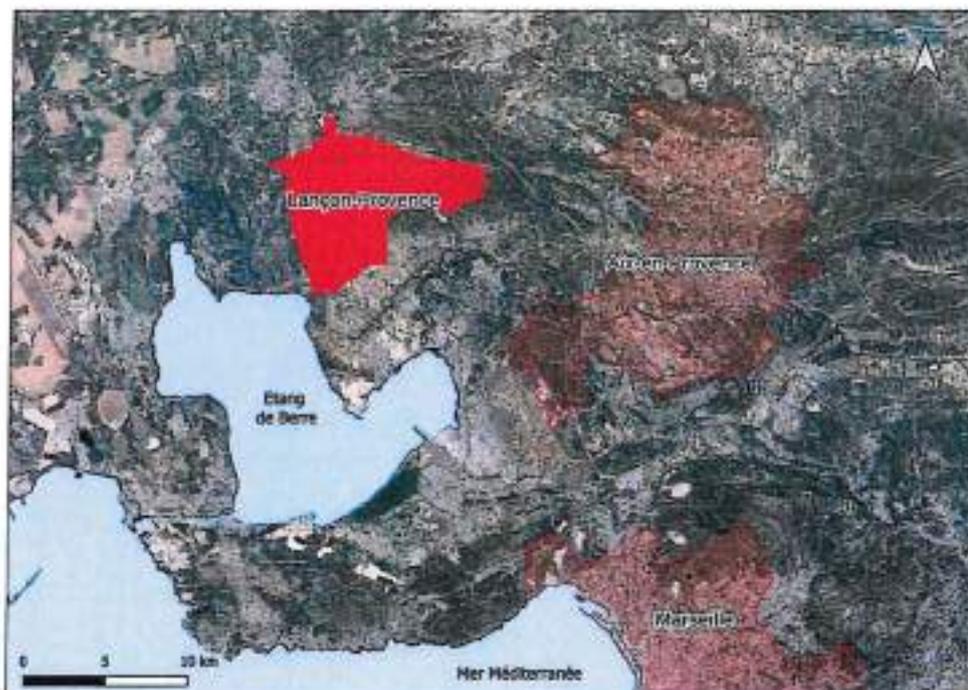
SITE INTERNET : <https://www.lancon-provence.fr>

## ARTICLE 2. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

La commune de Lançon-Provence organise un avis d'appel à manifestation d'intérêt ayant pour objet de désigner la personne qui s'engagera à acquérir le terrain dans les conditions prévues dans le présent dossier de consultation. Le projet proposé devra être conforme aux objectifs visés dans le cahier des charges (cf. annexe x).

### 1. Contexte et présentation du territoire

Lançon-Provence est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Incluse dans le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, elle s'étend sur près de 69 km<sup>2</sup>, ce qui en fait l'une des communes les plus vastes du département. La commune bénéficie d'une situation stratégique, à proximité de grandes agglomérations comme Salon-de-Provence (à environ 10 km) et Aix-en-Provence (à environ 30 km), tout en conservant un cadre de vie paisible.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

Sur le plan démographique, Lançon-Provence compte près de 10 000 habitants (9340 habitants en 2021 ; Source INSEE), et sa population a connu une croissance notable au cours des dernières décennies. Ce dynamisme s'explique par son attractivité résidentielle, renforcée par la qualité de son environnement et sa proximité avec les grands axes de communication, notamment l'autoroute A7. La commune attire ainsi de nombreuses familles et actifs travaillant dans les pôles économiques voisins comme l'étang de Berre, Marseille ou encore la métropole Aix-Marseille-Provence.

Lançon-Provence est aussi marquée par un riche patrimoine historique, notamment avec son vieux village typique, ses vestiges médiévaux et son terroir viticole, qui participent à son identité provençale.

### **Projet de pôle santé à Lançon-Provence**

La loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009, dite "Hôpital, Patients, Santé et Territoires" (HPST), a introduit une nouvelle gouvernance hospitalière en France, favorisant l'organisation des établissements de santé en pôles d'activité. Cette structuration vise à améliorer la coordination des soins, l'efficacité de la gestion et la qualité des services offerts aux patients.

Si Lançon-Provence n'est pas aujourd'hui un « désert médical », le nombre de professionnels de santé reste insuffisant pour une commune de près de 10 000 habitants qui tend à se densifier.

C'est pourquoi, avec la volonté des élus, la commune souhaite encourager les professionnels de santé à s'installer et à travailler ensemble pour assurer la pérennité d'une offre de soin de qualité sur son territoire.

La mise en place d'un pôle de santé à Lançon-Provence s'inscrit pleinement dans le cadre législatif français qui promeut une organisation territoriale des soins adaptée aux besoins locaux. Une telle initiative répondrait aux attentes de la population en matière d'accès aux soins, tout en renforçant la qualité et la coordination des services de santé sur le territoire.

### **Le rôle de la commune**

Dans ce projet, le rôle de la commune se limite à la vente d'un terrain communal et à la sélection d'un candidat, porteur du projet de pôle de santé, par le biais d'un appel à manifestation d'intérêt.

## **2. Présentation du terrain « Les Pinèdes »**

Le terrain faisant l'objet de cet appel à manifestation d'intérêt est :

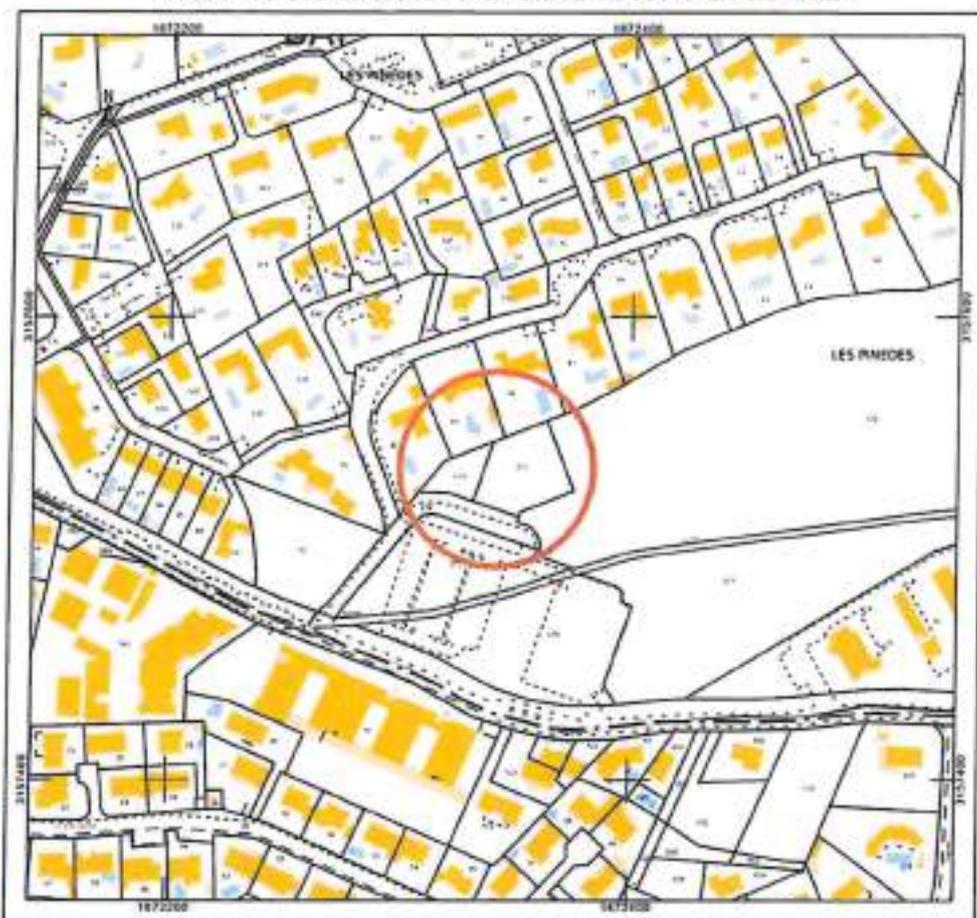
- un terrain nu
- situé en bordure extérieure du centre-ville de Lançon-Provence
- composé des 2 parcelles cadastrées BA171 et BA173

Adresse : Non définie

Surface cadastrale : 1512 m<sup>2</sup> (assiette foncière du projet)

Propriétaire : COMMUNE DE LANCON-PROVENCE

## Plan de situation - Parcelle BA171 et BA173



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

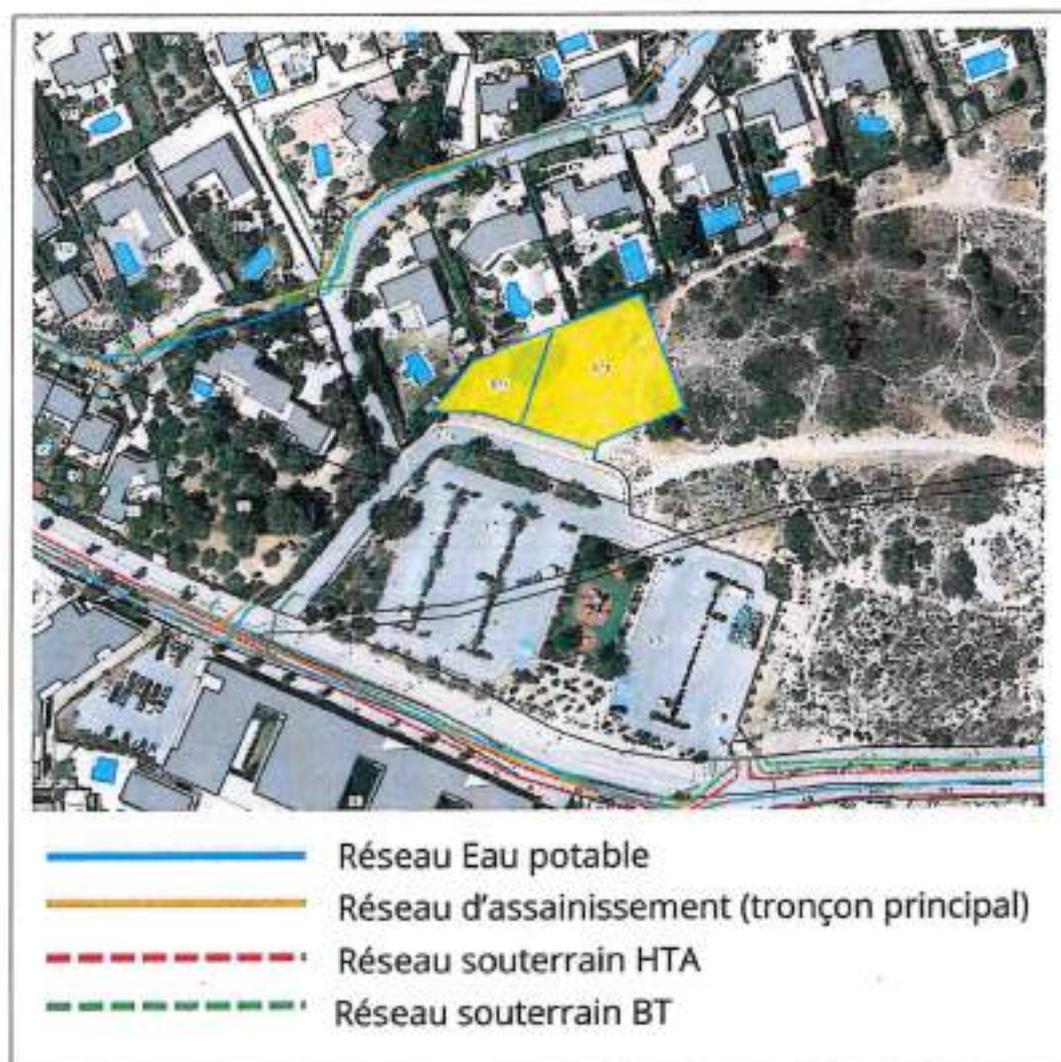
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

Antériorité parcelle : Les parcelles BA171 et BA173 sont issues d'une Déclaration Préalable de Lotissement, la DP0130512200100, accordée en date du 01/07/2022. Les règles d'urbanisme applicables à ces 2 parcelles seront donc, jusqu'en date du 01/07/2027, celles en vigueur à la date de l'accord.

Accès au terrain : Le terrain étant nu, les accès pour piétons et véhicules sont inexistantes et seront donc à définir dans le projet.

Les réseaux :



Mobilité : Le terrain est situé à moins de 5min à pied de l'arrêt de bus *Poudrière* desservi par la ligne 12 (qui relie la Gare routière de Salon-de-Provence au Val de Sibourg) et la ligne S23 (qui relie Pélissanne à Lançon-Provence). Il est connecté à la route D15 par l'allée des Pinèdes.

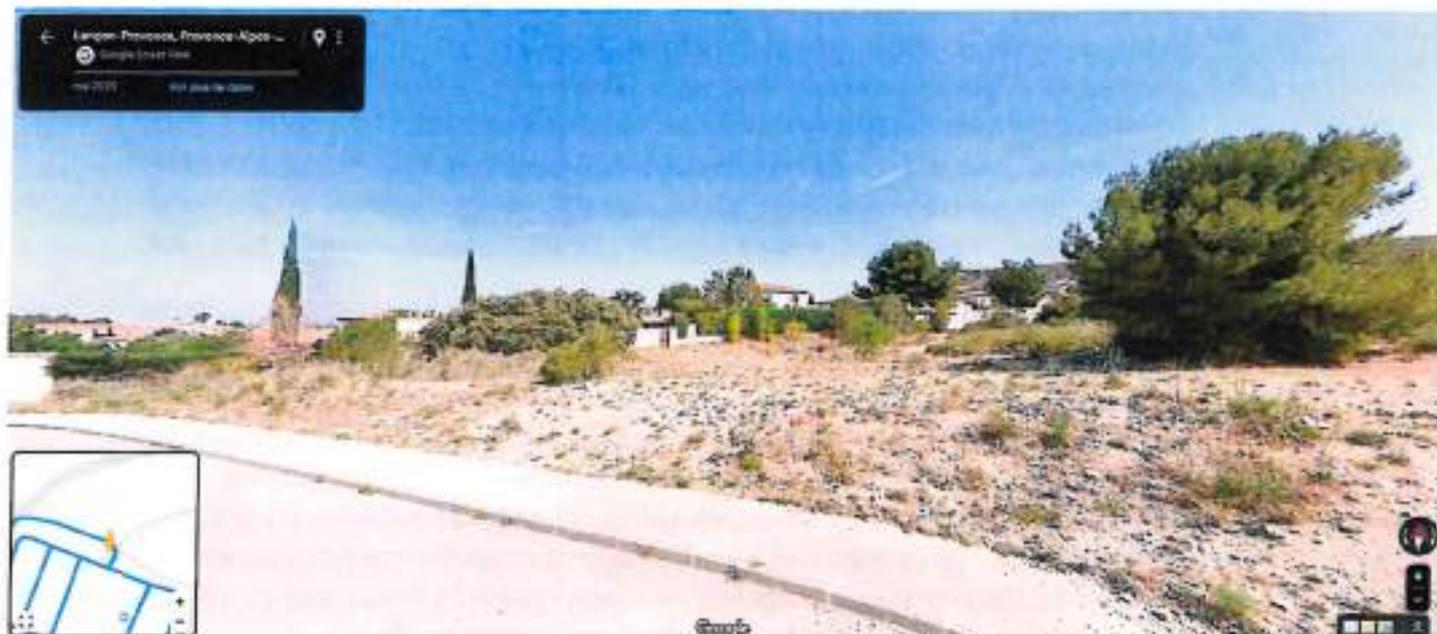
Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

### Etat actuel du terrain :



### Situation du terrain :

Le terrain concerné par cet appel à manifestation d'intérêt bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de la commune de Lançon-Provence. Il est situé au croisement du Collège Caroline Aigle, du Groupe Scolaire Les Pinèdes et de la Gendarmerie Nationale, au sein d'un quartier résidentiel en plein centre-ville. Sa proximité avec la RN113, à moins de 2km, lui confère une accessibilité privilégiée, facilitant les déplacements et renforçant son attractivité pour divers projets d'aménagement.

### **3. Cadre réglementaire**

Le terrain est situé en zone **1AU1bF1P** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- « Cette zone destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après réalisation des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement de capacités suffisantes, et au fur et à mesure de la réalisation des viabilisations internes à la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagements et de programmation.
- La zone 1AU1 comprend les secteurs suivants :
  - 1AU1a : les Reïssous
  - 1AU1b : les Pinèdes
  - 1AU1c : la Coulade
- En ce qui concerne la prise en compte du risque de feux de forêt, la zone 1AU1 est intégralement couverte par l'indice F1P. »

Les règles d'urbanisme applicables au terrain sont celles qui étaient en vigueur en date du 01/07/2022, à savoir celles du PLU approuvé le 13/12/2017, de sa modification N°2 (approuvée le 20/06/2019) et de sa modification N°1 (approuvée le 04/06/2021). Vous retrouverez en annexe le règlement écrit à considérer pour la conception du projet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

De plus, le terrain est situé en zone **F1P** : risque feu de forêt.

- « Dans les zones de risque F1P, les nouvelles constructions et aménagements sont admis sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions suivantes :
  - le projet doit être en continuité de l'urbanisation existante ;
  - le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité.
- Sont interdits : la construction de bâtiments sensibles, à savoir les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de 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.
- L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (compacte). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).
- Dans les secteurs concernés par un risque feux de forêt, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 du règlement en zone IAU1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5.2 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain. »
  - ➔ Le chapitre 5.2 des Dispositions Générales du règlement écrit du PLU sont à retrouver en annexe.

Le terrain est également situé :

- En zone sismique 4 (moyen), à savoir que la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "mouvements différentiels de terrain" approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2007.
- En zone B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "Séismes" approuvé par Arrêté Préfectoral du 21 septembre 1995.
- Au sein de la zone Natura 2000 de « Lançon et Chaînes alentour », site de la directive oiseaux.

#### 4. Prescriptions et grandes orientations du projet

**Nature du projet :**

- Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objectif l'aménagement d'un pôle santé et donc de bâtiments exclusivement dédié à l'accueil d'activités de santé de professionnels du secteur médical et paramédical.
- Un **pôle de santé** est une structure collaborative qui regroupe divers professionnels et établissements de santé autour d'un projet médical commun. Contrairement aux maisons de santé pluridisciplinaires, qui rassemblent des professionnels exerçant sur un même site, les pôles de santé peuvent inclure des professionnels exerçant sur plusieurs sites différents. Ils assurent des soins de premier recours et/ou de second recours, et peuvent participer à des actions de prévention, de promotion de la santé et de sécurité sanitaire.

**Exigences architecturales que le projet devra respecter :**

- Le/les bâtiment(s) seront de plain-pied pour faciliter l'accessibilité et la fluidité des circulations.

- o Le/les bâtiments devront disposer d'une toiture à deux ou quatre pans pour assurer une intégration harmonieuse dans le paysage.
- o Le choix des coloris devra être conforme au nuancier établi conjointement par la commune et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

### ARTICLE 3. DÉROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Calendrier :

- Publication de l'AMI le 21/04/2025 , à 12h00, sur le site de la mairie et sur le site <https://www.marches-publics.info/>
- Réception des offres entre le 21/05/2025 et le 30/06/2025 minuit
- Instruction des dossiers entre le 01/07/2025 et le 23/08/2025
- Audition des porteurs de projet par le comité de sélection entre le 25/08/2025 et le 05/09/2025
- Sélection du lauréat par le comité de sélection entre le 08/09/2025 et le 12/09/2025

L'annonce de la publication de l'AMI est mentionnée sur le site internet de la commune : <https://www.lancon-provence.fr> et sur le site <https://www.marches-publics.info/>

Les documents peuvent être consultés sur demande à l'adresse email suivante :  
sur le site <https://www.marches-publics.info/>

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite du terrain en présence d'une personne habilitée à représenter la commune de Lançon-Provence à cet effet.

Les demandes de visites sont à adresser par email au plus tard 10 jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 10ième jour précédant la date de remise des candidatures.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le 30/06/2025. La commune de Lançon-Provence étudiera les propositions d'acquisition conformément aux critères énumérés dans l'article 7.

La commune pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la commune engagera librement des discussions avec les candidats. La commune pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 7.

A l'issue de cette première phase de discussions, la commune pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la commune pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères énumérés dans l'article 7.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211300612-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

Au terme des discussions, le comité proposera un lauréat au Maire. L'autorité exécutive demeure toutefois libre de ne pas suivre l'avis du comité lui préférant le choix d'un autre candidat. Une fois proposition du lauréat finalisée, le Maire la soumettra au Conseil Municipal pour approbation définitive. Enfin, la commune invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse de vente.

La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse d'achat devra être signée dans un délai de 2 mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la commune et le lauréat. Dans un délai de 15 jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la commune informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Cette consultation ne s'inscrit pas dans une procédure de commande publique. A ce titre, les candidats ne seront pas rémunérés au terme de la consultation.

#### **ARTICLE 4. DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LE CANDIDAT**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à la commune. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par l'intermédiaire du profil acheteur, dont l'adresse URL est la suivante : <https://www.marches-publics.info/>

#### **ARTICLE 5. MODIFICATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

La commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modification au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

#### **ARTICLE 6. CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION**

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le 30/06/2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

## 1. Lettre de candidature

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la commune :

- Pour une personne physique :
  - La photocopie recto-verso de la carte d'identité
  - Les 2 derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les 3 derniers bulletins de salaire
  - Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les 3 dernières années
  - Nom et signature datée de la personne physique habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer
  
- Pour une personne morale :
  - Dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de 3 mois)
  - Nom et signature datée du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer
  - Les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association
  - Les 3 derniers bilans et les 3 derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles
  - Une déclaration sur l'honneur attestant que :
    - o Le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale
    - o Le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger
  
- Pour les candidats étrangers : documents équivalent à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physique, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

## 2. Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

1	Une note de présentation du candidat (ou présentation de l'équipe du projet) : CV, expériences, motivations, références, capacités financières.
2	Une note de présentation du projet immobilier pouvant être illustrée avec des documents graphiques (plan de masse, plans en coupe, plans des façades, croquis, schéma, etc.) qui explicitera le programme de l'opération, l'organisation de ses différentes composantes, son intégration dans son environnement immédiat, les principes architecturaux retenus et le niveau de qualité visé par la construction projetée.
3	Un détail de la surface totale prévisionnelle de plancher projetée et de la surface d'emprise au sol projetée,
4	Un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet. Ce calendrier engagera le candidat.
5	Tout élément de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité (parrainages, partenariats, références,...)
6	Le détail du montage juridique et financier envisagé et les modalités de financement retenues pour financer : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition du terrain composé des parcelles cadastrées BA171 et BA173 à Lançon-Provence</li> <li>- les travaux envisagés pour la réalisation de son projet (à cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou tout autre document qui témoignerait de cette capacité)</li> </ul> Préciser un montant estimatif des travaux.
7	Une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente.  Un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives (ce calendrier engagera le candidat)
8	Le prix d'acquisition, net vendeur, exprimé en chiffres et en lettres, en euros € hors taxes, hors droits et frais d'actes à la charge de l'acquéreur.
9	La lettre d'engagement datée et signée par le représentant du candidat habilité à cet effet, et dont le modèle figure dans l'annexe n°X.

La commune se réserve le droit de demander des compléments d'informations notamment au niveau de la conception technique des locaux envisagés par le postulant ou de l'aspect financier de l'opération.

Toute candidature incomplète ou qui ne respecterait pas les conditions de forme ou de fond définies dans le présent cahier des charges (cf. annexe x) pourra être déclarée irrecevable.

## **ARTICLE 7. TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION**

Les propositions d'acquisitions seront remises à la commune de Lançon-Provence par voie postale avec accusé de réception à l'adresse suivante :

MAIRIE DE LANÇON-PROVENCE  
HÔTEL DE VILLE, PLACE DU CHAMP DE MARS  
13680, LANÇON-PROVENCE

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes : « Candidature à l'acquisition du terrain Les Pinèdes, NE PAS OUVRIR »

Les propositions d'acquisition devront être remises avant le 30/06/2025 (cachet de la poste faisant foi).

Les plis qui parviendraient après la date fixée ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront retournés non ouverts à leur expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre.

## **ARTICLE 8. CRITÈRES DE SÉLECTION DU LAURÉAT**

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des critères suivants classés par ordre d'importance :

- Le prix proposé dans le formulaire d'engagement (50%)
- La qualité du projet en considération des documents et informations visés à l'article 6 (40%)
- Garanties offertes par le candidat pour la bonne réalisation du projet, financement du projet, caractéristiques et nombre des conditions suspensives demandées, calendrier de réalisation de la vente définitive (10%)
  
- La pertinence et la qualité de l'offre : adéquation du projet avec les grandes orientations et sa viabilité, les attendus architecturaux.
- La proposition du prix d'acquisition
- Les capacités financières, juridiques, techniques et professionnelles du candidat à mener à bien le projet (solidité financière du projet)

Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation du projet.

Le comité de sélection sera composé de :

- 6 élus de la commune de Lançon-Provence
- 4 personnalités qualifiées (agents ... )
- En cas d'égalité du nombre de voix, la voix du Maire sera prépondérante.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

## ARTICLE 9. RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA COMMUNE

La commune se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente des parcelles cadastrées BA171 et BA173 à Lançon-Provence et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente du terrain pourra toutefois se faire par la commune selon toutes autres modalités.

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la commune pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- Si la promesse d'achat n'est pas signée dans les délais visés à l'article 3
- Si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition ou sur un autre délai qui aurait été convenu entre la commune et le lauréat.

## ARTICLE 10. CONDITIONS ATTACHÉES A LA CESSION

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

### Prix d'achat :

Les candidats indiqueront dans le formulaire d'engagement, la proposition de prix d'achat du terrain. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

**L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.** Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat. La commune entend toutefois attirer l'attention des candidats sur la circonstance que la mise à prix du terrain a été fixé à 260 000 € (deux cent soixante milles)

### Modalités de paiement :

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente. Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur la comptabilité du notaire chargé d'instrumenter : **étude notariale Monsieur BESSAT.**

**Conditions suspensives :**

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

**Absence de garantie :**

L'acquéreur prendra le terrain vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la commune.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la commune de documents et/ou autres informations que la commune ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la commune.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

**Charges de réaliser le projet :**

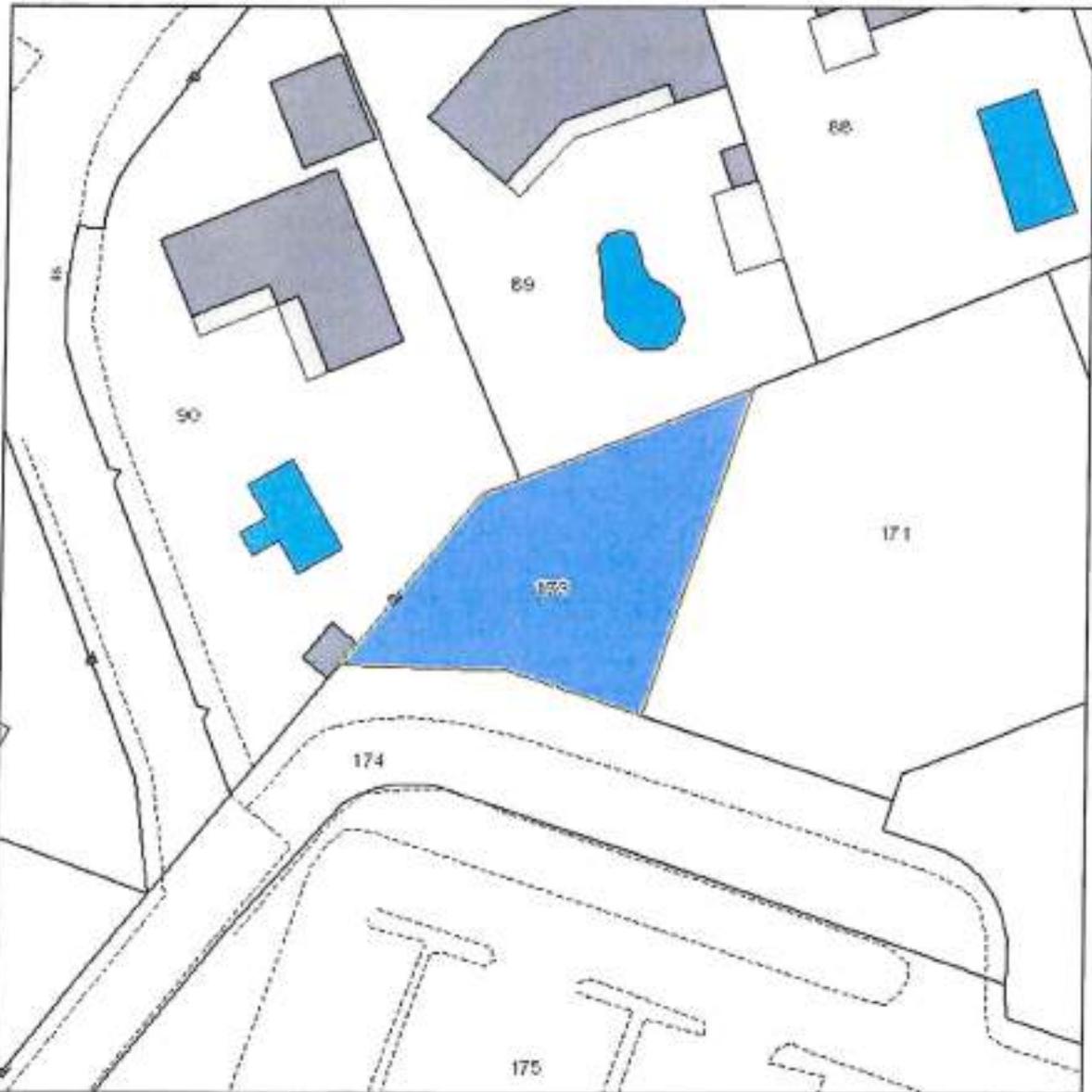
La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie. L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront le non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet.

<b>ANNEXES</b>
----------------

1. **Fiche d'identité parcelles (ARCOPOLE)**
2. **Règlement écrit de la zone 1AU1bF1P**
3. **Dispositions Générales du PLU applicables aux parcelles BA171 et BA173**
4. **Nuancier mairie**
5. **Modèle de lettre d'engagement**

# RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Annexe 1



Date : 10/02/2025

Echelle : 1:500

<b>Parcelle</b>	132051 BA0173	
<b>Commune</b>	LANCON-PROVENCE	Le terrain est bâti : Non
<b>Adresse</b>	LES PINEDES	Le terrain est dans un lotissement : Non
<b>Surface</b>	393m <sup>2</sup>	
<b>Propriétaire(s)</b>	+00004	
COMMUNE DE LANCON PROVENCE (Principal)		
<b>P.L.U.</b>		
<b>Type</b>	<b>Nom</b>	<b>Impact</b>
Zonages	1AU1bF1P	398m <sup>2</sup>
Prescriptions	Secteur de mixité sociale	398m <sup>2</sup>
Prescriptions	Périmètre OAP (Pinèdes)	398m <sup>2</sup>
Informations	PPR seismes et mouvements de terrain zone constructible sous conditions	398m <sup>2</sup>
Informations	PPR retrait gonflement des argiles zone faiblement à moyennement exposée (B2)	398m <sup>2</sup>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

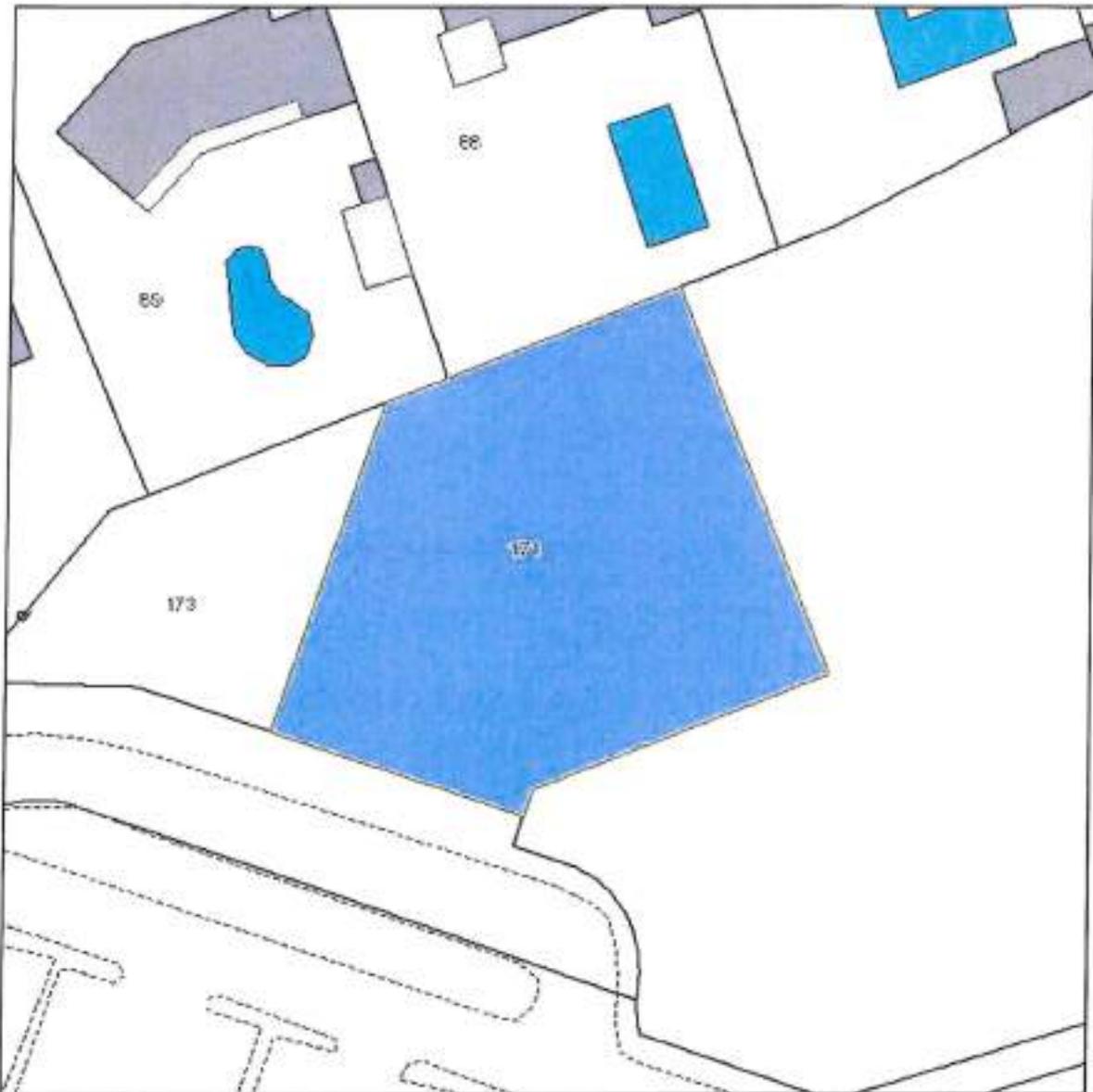
013-211300512-20250331-25-035-DE

Page 1

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

## RENSEIGNEMENT D'URBANISME



Date : 10/02/2025

Echelle : 1:500

<b>Parcelle</b>	132051 BA0171	
<b>Commune</b>	LANCON-PROVENCE	Le terrain est bâti : Non
<b>Adresse</b>	LES PINEDES	Le terrain est dans un lotissement : Non
<b>Surface</b>	1119m <sup>2</sup>	
<b>Propriétaire(s)</b>	+00004	
COMMUNE DE LANCON PROVENCE (Principal)		
<b>P.L.U.</b>		
<b>Type</b>	<b>Nom</b>	<b>Impact</b>
Zonages	1AU1bF1P	1119m <sup>2</sup>
Prescriptions	Secteur de mixité sociale	1115m <sup>2</sup>
Prescriptions	Périmètre OAP (Pinèdes)	1115m <sup>2</sup>
Informations	PPR sismes et mouvements de terrain zone constructible sous conditions	1118m <sup>2</sup>
Informations	PPR retrait gonflement des argiles zone faiblement à moyennement exposée (B2)	1116m <sup>2</sup>

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

## ZONE 1AU1

### Caractère et vocation de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après réalisation des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement de capacités suffisantes, et au fur et à mesure de la réalisation des viabilisations internes à la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Concernant le secteur 1AU1a et conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, un aménagement d'ensemble est nécessaire.

La zone 1AU1 comprend les secteurs suivants :

- 1AU1a : les Reïssous
- 1AU1b : les Pinèdes
- 1AU1c : la Coulade

La zone 1AU1 est concernée par les dispositions générales du règlement et notamment les dispositions représentées dans les documents graphiques suivantes :

- Article 4 : Obligations de mixité sociale
  - o Article 4.1 : Secteurs de mixité sociale
- Article 5 : Prise en compte des risques majeurs

En ce qui concerne la prise en compte du risque de feux de forêt, la zone 1AU1 est intégralement couverte par l'indice F1P.

### Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute nouvelle construction en l'absence de réseau public d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif de capacités suffisantes.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf celles visées à l'article 2.
- L'installation isolée et le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Les carrières et activités exploratoires ou d'exploitation du gaz de schiste.
- Les installations classées.

## Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions autorisées.
- Les dépôts de matériaux rendus nécessaires par les besoins des chantiers de construction, et pour la seule durée des chantiers concernés.
- Les constructions à destination industrielle s'il s'agit d'une activité avec mission de service public et à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant, et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Dans l'attente de la réalisation des réseaux nécessaires au fonctionnement de la zone, seule l'extension des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, aux conditions suivantes :
  - sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement ;
  - que l'alimentation en eau potable ne soit pas réalisée par captage privé ;
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
  - que la construction initiale soit à destination d'habitation, dispose de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et ait une existence légale ;
  - que l'extension soit inférieure à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
  - que l'extension n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol supérieure à 50% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU ;
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - qu'il n'ait pas été fait d'extension auparavant depuis l'approbation du PLU.
- Dans les secteurs concernés par un risque feux de forêt, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5.2 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## Article 3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à 4 mètres au moins par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les annexes pourront être construites sur la limite d'alignement à condition que leur hauteur, à l'égout du toit, soit inférieure à 3 mètres.

## **Article 4. L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les différentes implantations sont autorisées :

- La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur totale de la partie construite sur la limite séparative n’excède pas 3 mètres à l’égout du toit, 4 mètres au faitage ;
- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres ;
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants antérieurement à la date d’exécution du PLU, les distances existantes préalablement à la reconstruction peuvent être reconduites ;
- Dans le cas où la construction s’adosse à une construction préexistante implantée sur la limite séparative, la construction est possible en limite séparative sur la même hauteur ;
- Dans le cas de la construction simultanée de deux constructions présentant une unité de volume, la construction est possible en limite séparative, sur la même hauteur.

## **Article 5. L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

## **Article 6. L’emprise au sol des constructions**

L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

L’implantation des constructions dans le périmètre doivent respecter les principes énoncés dans les orientations d’aménagement et de programmation.

## **Article 7. La hauteur maximale des constructions**

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 (R+1) ou 9 mètres (R+2) à l’égout du toit ou à l’acrotère, selon les précisions apportées par les orientations d’aménagement et de programmation.

Dans les secteurs où les orientations d’aménagement et de programmation n’apportent pas de précision, une hauteur maximale de 7 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère est à respecter.

Cette règle ne s’applique pas aux ouvrages et installations techniques ponctuelles nécessaires aux équipements d’intérêt collectif.

## Article 8. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Toutefois, le recours à une « architecture contemporaine » compris comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration peut être autorisé dans la mesure où cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments environnants paysagers.

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale.

### Les façades

Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits d'une finition de préférence frottée fin. Tout enduit de type écrasé est interdit.

### Les menuiseries

Les matériaux tels que le bois ou l'aluminium devront être privilégiés.

Le matériau retenu pour une opération devra être unique et se décliner sur toutes les menuiseries.

### Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, identiques à celle des toitures des constructions avoisinantes sans dépasser 33%.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale présentant une qualité de composition évidente, intégrée dans son environnement bâti et paysager.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles entrent dans le cadre d'un projet faisant appel à la mise en oeuvre d'énergies renouvelables ou dans un concept d'économies d'énergie.

Les dispositions relatives à la pente ne sont pas applicables aux vérandas.

En règle générale, les couvertures seront en tuiles rondes, de type "canal" ou romanes. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ou aux constructions réalisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine présentant une qualité de composition évidente, intégrée dans son environnement bâti et paysager.

Les panneaux destinés à la production d'énergie solaire sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le volume de la toiture.

### Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple, et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Le long des voies publiques, les clôtures pourront être constituées :

- soit par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage, ou d'un barreaudage éventuellement doublé d'une plaque de ferronnerie, ajourée ou pas,
- soit par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales.

De plus, en limite séparative, elles pourront être constituées par un mur de maçonnerie plein, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les clôtures situées au-dessus d'une restanque, d'un mur de soutènement, ou d'un talus d'une hauteur supérieur à 1 mètre seront obligatoirement en grillage léger nécessairement accompagné d'une haie végétale. Le doublement des clôtures par un matériau opaque est interdit. Les grillages et haies implantées au-dessus d'un mur de soutènement ou restanque ne dépasseront pas 1,60 m, hauteur du mur de soutènement ou de la restanque déduite.

Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A devront obligatoirement être constituées d'un dispositif ajouré sans mur bahut et doublé d'une composition paysagère pérenne.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits des deux côtés.

## Article 9. Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les stationnements automobiles ne sont pas autorisés dans les marges de recul de 5 et 10 mètres imposée le long de la RD15. Seul y est autorisé le stationnement des deux roues.

### 9.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

#### Constructions à destination d'habitation :

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Pour les autres constructions à destination d'habitation :
  - o 2 places de stationnement par logement ;
  - o 2 places visiteur pour 5 logements, en plus du nombre de places correspondant au nombre de logements, dans les opérations d'ensemble à caractère d'habitation.

En cas de réalisation de logements sous forme de collectifs comprenant 5 logements ou plus, une des deux places exigées par logement sera nécessairement aménagée dans le même volume que le bâtiment principal. Cette disposition ne s'applique pas aux stationnements visiteurs.

#### Autres constructions :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

### 9.2. Stationnement des deux roues

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

#### Constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement.

#### Autres constructions :

- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

## **Article 10. Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement et les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une partie de ces espaces sera aménagée en placette ou square, à raison d'une superficie de 10 m<sup>2</sup> par logement.

Les parkings et leurs abords seront plantés d'arbres, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les arbres existants seront, dans la mesure du possible, conservés. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains sujets, ils seront déplacés et replantés sur la parcelle.

Les ruisseaux, fossés et rigoles resteront à l'air libre et ne devront pas être busés.

Les projets doivent respecter une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées en fonction de leur nature, respectant un coefficient de biotope par surface de 0,35.

# Titre I : Dispositions générales

## Article 1. Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones de l'ensemble du territoire de Lançon-Provence.

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

## Article 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

### 2.1 Règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à certaines règles du Règlement National d'Urbanisme. Conformément à l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, certaines règles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables :

- Articles L.111-6 à 8 et L.111-10
- Articles L.111-11 à 13
- Articles L.111-14 à 15
- Articles L.111-16 à 18
- Articles L.111-19 à 21
- Article L.111-23
- Article L.111-24
- Article L.111-25

### 2.2 Servitudes et lotissements

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées en annexe du P.L.U.
- Les lotissements, en application des dispositions des articles L.442-9 à L.442-11 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, 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, la mise en œuvre des règles édictées par le présent PLU sont appréciées au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division.

### 2.3 Rappels

Les divisions sont soumises à déclaration préalable sur les zonages A et N (délibération n°11-098 du 27 octobre 2011)

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, si le terrain est situé dans un périmètre de protection d'un monument historique, et conformément à la délibération n°11-099 du 27 octobre 2011.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.451-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

## Article 3. Division du territoire en zones

### 3.1 Zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle, délimitées sur les documents graphiques conformément à la légende, et repérées par des indices correspondant au nom de la zone concernée :

- les zones urbaines, dites "zones U", auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II. Elles sont au nombre de 5 :
  - o La zone UA
  - o La zone UC, comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, Ucf et UCg
  - o La zone UD, comprenant les secteurs UDa, UDb,
  - o La zone UE, comprenant un secteur UEb
  - o La zone UV
- les zones à urbaniser, dites "zones AU", auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III. Elles sont au nombre de 6 :
  - o La zone 1AU1, comprenant les secteurs 1AU1a, 1AU1b, et 1AU1c
  - o La zone 1AU2, comprenant les secteurs 1AU2a et 1AU2b
  - o La zone 1AU3
  - o La zone 1AU4, comprenant les secteurs 1AU4a et 1AU4b
  - o La zone 2AU, comprenant les secteurs 2AUa et 2AUb
- la zone agricole, dite "zone A", à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- la zone naturelle, dite "zone N", à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V. Elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ndf, Ne, Nm, Np, Ns.

### 3.2 Dispositions spécifiques

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

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dont les règles spécifiques sont détaillées dans les zones qui les contiennent ;
- Les secteurs concernés par des obligations de mixité sociale prévues par les dispositions des articles L.151-15 et L.151-41 4° du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer cet objectif sont définies dans le présent règlement ;
- Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique définis aux articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le présent règlement. Ces éléments sont listés dans le rapport de présentation. Une fiche a été réalisée pour chacune des grandes demeures classée en tant que tel ;
- En zone urbaine, 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, définis à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, à la mixité sociale, et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs concernés par les risques inondation et transport de matières dangereuses auxquels les prescriptions développées à l'article 5 ci-après s'appliquent ;

## Article 4. Obligations de mixité sociale

### 4.1 Secteurs de mixité sociale (L.151-15 du code de l'urbanisme)

Certains secteurs délimités par un hachurage rose sont concernés par des obligations de mixité sociale. Au sein de ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, celui-ci doit respecter les prescriptions suivantes :

- 50% du nombre de logements de ce programme doit être affecté à des catégories de logements sociaux ;
- la densité du programme doit être au moins égale à 40 logements / hectare

### 4.2 Emplacements réservés (L.151-41 4°)

Les terrains visés par cette mesure sont réservés à la réalisation d'un programme de logements, il est fixé une obligation d'affecter au minimum 50% du nombre de logements de ce programme à des catégories de logements sociaux.

### 4.3 Autres

En dehors des secteurs délimités aux documents graphiques présentés ci-dessus, dans l'ensemble des zones U et AU, en cas de création de logements dont la superficie totale représente 800 m<sup>2</sup> de plancher, 30 % de cette surface de plancher doit être affectée à des logements sociaux.

## Article 5. Prise en compte des risques majeurs

### 5.1. Prescriptions relatives à la prise en compte du risque inondation

Le règlement des zones Inondables s'appuie sur les zones suivantes :

- une zone d'expansion de crue ;
- des zones *rouges* présentant un risque grave d'inondation ;
- des zones *orange* comprenant les secteurs exposés à un risque moyen d'inondation ;
- des zones *jaunes* comprenant les secteurs exposés à un risque faible d'inondation ;
- des zones *bleu clair* présentant un risque résiduel d'inondation sur la base de la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique ;
- des zones *marron foncé* présentant un risque d'inondation fort, mais qui n'ont pas fait l'objet d'études hydrauliques permettant de déterminer précisément les aléas ;
- des zones *marron clair* présentent un risque d'inondation modéré, mais elles n'ont pas fait l'objet d'études hydrauliques permettant de déterminer précisément les aléas.

Pour toutes les zones U, AU, A et N, les règles sont complétées par les règles suivantes. Lorsque certaines règles sont contradictoires, ce sont celles applicables aux zones inondables qui s'appliquent.

#### 5.1.1. Prescriptions applicables à la zone d'expansion de crue

Le règlement de la zone rouge s'applique à toute la zone d'expansion des crues repérée aux documents graphiques.

### 5.1.2. Prescriptions applicables aux zones marron foncé

#### Article MF1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article MF2 ainsi que et notamment :

- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue,
- Le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée,
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- La création ou l'aménagement des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques, à l'exception de certains cas particuliers mentionnés dans les articles suivants,
- Les dépôts et stockages de matériels et matériaux, de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,
- Les remblais, sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité),
- La création d'établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, dépendantes, etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.)
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,

#### Article MF2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les cotes de référence mentionnées dans cet article sont, pour la zone marron foncé, égales à 1.50 m au-dessus du terrain naturel.

- Les travaux d'entretien, de gestion courants et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée,
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone U ou AU, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. En zone A et N, des adaptations particulières pourront être admises en fonction des impératifs de l'exploitation agricole et sous réserve de justification.

- Les piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>.
- L'emprise des constructions sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.
- Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1m à compter du terrain naturel.
- L'emprise des plantations de plus de 0,50 m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale de la partie inondable de la parcelle, et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant. Les plantations en haies sont interdites. Ceci ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage...)
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires aux occupations du sol existantes 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,
  - qu'ils ne créent pas de remblais,
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
  - que les places de stationnement soit équipées de dispositifs anti emportement.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, etc...), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à la côte de référence.
- En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés.
- La surélévation des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire.
- Les hangars et bâtiments fonctionnels agricoles :
  - o soit implantés à la côte de référence : ils ne devront ne pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ;
  - o soit sans nécessité d'implantation à la côte de référence : dans ce cas ils seront ouverts sur au moins deux pans, dans le sens de l'écoulement, et s'ils sont destinés au stockage de matériels agricoles susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements.
- Les serres agricoles (sans nécessité d'implantation à la côte de référence) si elles ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux (sens d'implantation ou dispositif permettant l'écoulement)

### Article MF3 – Mesures de mitigation

Toutes les constructions, installations et travaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes.

#### a) Techniques et matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées au niveau du rez-de-chaussée et au-dessous, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

#### b) Réseaux publics et privés :

L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements au niveau du rez-de-chaussée et au-dessous est interdite à l'exception :

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

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

#### d) Hauteur et position des ouvertures :

Pour les constructions ou extensions admises sous la cote de référence (hors hangars et bâtiments fonctionnels agricoles), les seuils des ouvertures doivent être arasés à 1m au-dessus de la cote de référence, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et aux entrées du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

#### e) Citernes à mazout :

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (événements, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

### **5.1.3. Prescriptions applicables aux zones rouges**

#### Article R1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article R2 ainsi que et notamment :

- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue,
- Le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée,
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- La création ou l'aménagement des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques, à l'exception de certains cas particuliers mentionnés dans les articles suivants,

- Les dépôts et stockages de matériels et matériaux, de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,
- Les remblais, sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité),
- La création d'établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, dépendantes, etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.)

Article R2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les cotes de référence mentionnées dans cet article sont pour la zone rouge la cote des plus hautes eaux (PHE) mentionnées sur les documents graphiques augmentée de 0,20 m avec un minimum égal à 0,50m au-dessus du terrain naturel.

- Les travaux d'entretien, de gestion courants et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée,
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone U ou AU, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. En zone A et N, des adaptations particulières pourront être admises en fonction des impératifs de l'exploitation agricole et sous réserve de justification.
- Les piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>.
- L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.
- La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, 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,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé à la côte de référence de la zone, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

- Pour les autres types de bâtiments, la reconstruction sous réserve :
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extensions autorisées,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence de la zone, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Conformément à l'arrêté du 22/06/2007, la création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ;
- Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'au niveau de la cote de référence.
- L'emprise des plantations de plus de 0,50 m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale de la partie inondable de la parcelle, et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant. Les plantations en haies sont interdites. Ceci ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage...)
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires aux occupations du sol existantes 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,
  - qu'ils ne créent pas de remblais,
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
  - que les places de stationnement soit équipées de dispositifs anti emportement.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, etc...), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à la cote de référence.
- En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés.
- La surélévation des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence. Dans le cas de locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de cette cote, cette extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- 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, le plancher inférieur devant être calé à la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

- Les hangars et bâtiments fonctionnels agricoles :
  - soit implantés à la côte de référence : ils ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ;
  - soit sans nécessité d'implantation à la côte de référence : dans ce cas ils seront ouverts sur au moins deux pans, dans le sens de l'écoulement, et s'ils sont destinés au stockage de matériels agricoles susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements.
- Les serres agricoles (sans nécessité d'implantation à la côte de référence) si elles ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux (sens d'implantation ou dispositif permettant l'écoulement)

#### Article R3 – Mesures de mitigation

Toutes les constructions, installations et travaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes.

##### a) Niveau des planchers :

Le plancher inférieur doit être réalisé au-dessus de la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

##### b) Techniques et matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées au-dessous de la côte de référence, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

##### c) Réseaux publics et privés :

L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements au-dessous de la côte de référence est interdite à l'exception :

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

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

##### d) Implantation des constructions :

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

##### e) Hauteur et position des ouvertures :

Pour les constructions ou extensions admises sous la côte de référence (hors hangars et bâtiments fonctionnels agricoles), les seuils des ouvertures doivent être arasés à 1m au-dessus de la cote de référence, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et aux entrées du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

f) Citernes à mazout :

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

#### 5.1.4. Prescriptions applicables aux zones marron clair

##### Article MC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue,
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- La création ou l'aménagement des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques, à l'exception de certains cas particuliers mentionnés dans les articles suivants,
- Les dépôts et stockages de matériels et matériaux, de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,
- Les remblais, sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité),
- La création d'établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, dépendantes, etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.)

##### Article MC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les cotes de référence mentionnées dans cet article sont, pour la zone marron clair, égales à 1 m au-dessus du terrain naturel.

- Les travaux d'entretien, de gestion courants et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée,
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone U ou AU, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. En zone A et N, des adaptations particulières pourront être admises en fonction des impératifs de l'exploitation agricole et sous réserve de justification.

- Les piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>3</sup>.
- La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, 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,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence de la zone, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Pour les autres types de bâtiments, la reconstruction sous réserve :
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extensions autorisées,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence de la zone, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Conformément à l'arrêté du 22/06/2007, la création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ;
- Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'au niveau de la cote de référence.
- L'emprise des plantations de plus de 0,50 m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale de la partie inondable de la parcelle, et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>3</sup> de superficie d'un seul tenant. Les plantations en haies sont interdites. Ceci ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage...)
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires aux occupations du sol existantes 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,
  - qu'ils ne créent pas de remblais,
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
  - que les places de stationnement soit équipées de dispositifs anti emportement.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, etc...), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à la cote de référence.
- En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés.

- L'extension dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- La création ou l'extension des locaux de logement, des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise au niveau du plancher dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- La reconstruction sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens,
- Par exception à l'article MC1, la création ou l'aménagement des sous-sols peut être autorisée de façon dérogatoire pour la création de parkings collectifs sous réserve :
  - que leur accès, ouvertures et émergences soient implantés au minimum à PHE + 0,50m,
  - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
  - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture en cas d'alerte.
- La création ou l'extension des constructions nécessaires et liés aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- La création y compris par construction de bâtiments à usage d'ERP de 5ème catégorie, à l'exclusion des ERP sensibles, peut être autorisée.
- Lorsqu'il y a création d'un hébergement, la capacité d'accueil totale après création ne doit pas être supérieure à 15 personnes. Cette disposition concerne également les organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA...)
- L'emprise des constructions sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.
- Les hangars et bâtiments fonctionnels agricoles :
  - o soit implantés à la cote de référence : ils ne devront ne pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ;
  - o soit sans nécessité d'implantation à la cote de référence : dans ce cas ils seront ouverts sur au moins deux pans, dans le sens de l'écoulement, et s'ils sont destinés au stockage de matériels agricoles susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements.
- Les serres agricoles (sans nécessité d'implantation à la cote de référence) si elles ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux (sens d'implantation ou dispositif permettant l'écoulement)

D'autres dispositions pourront être prises, pour tout équipement sportif ou tout projet soumis à étude de sécurité publique au sens des articles L 114.1 et R 114.1 du code de l'urbanisme.

#### Article MC3 – Mesures de mitigation

Toutes les constructions, installations et travaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes.

##### a) Niveau des planchers :

Le plancher inférieur doit être réalisé au-dessus de la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

**b) Techniques et matériaux :**

Les parties d'ouvrages, situées au-dessous de la cote de référence, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

**c) Réseaux publics et privés :**

L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements au-dessous de la cote de référence est interdite à l'exception :

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

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

**d) Implantation des constructions :**

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

**e) Hauteur et position des ouvertures :**

Pour les constructions ou extensions admises sous la cote de référence (hors hangars et bâtiments fonctionnels agricoles), les seuils des ouvertures doivent être arasés à 1m au-dessus de la cote de référence, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et aux entrées du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

**f) Citernes à mazout :**

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

### **5.1.5. Prescriptions applicables aux zones orange**

#### Article O1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue,
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- La création ou l'aménagement des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques, à l'exception des certains cas particuliers mentionnés dans les articles suivants,
- Les dépôts et stockages de matériels et matériaux, de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,

- Les remblais, sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité)
- La création d'établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, dépendantes, etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.)
- Par dérogation à l'alinéa précédent, et uniquement en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable, la création (y compris par changement de destination) d'établissements sensibles ou stratégiques est possible sous réserve :
  - de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité définissant notamment les mesures d'information, d'alerte et de gestion de crise à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des occupants. En particulier, le diagnostic doit définir un plan d'évacuation vers la zone non inondable sans transit par des zones rouges, marron foncé ou marron clair.
  - que le premier plancher aménagé soit construit à la cote de référence mentionnée à l'article suivant. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

Article D2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les cotes de référence mentionnées dans cet article sont pour la zone orange la cote des plus hautes eaux (PHE) mentionnées sur les documents graphiques augmentée de 0,20 m avec un minimum égal à 0,50m au-dessus du terrain naturel.

- Les travaux d'entretien, de gestion courants et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée,
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone U ou AU, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. En zone A et N, des adaptations particulières pourront être admises en fonction des impératifs de l'exploitation agricole et sous réserve de justification.
- Les piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>.

- La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, 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,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence de la zone, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Pour les autres types de bâtiments, la reconstruction sous réserve :
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extensions autorisées,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence de la zone, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Conformément à l'arrêté du 22/06/2007, la création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ;
- Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'au niveau de la cote de référence.
- L'emprise des plantations de plus de 0,50 m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale de la partie inondable de la parcelle, et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant. Les plantations en haies sont interdites. Ceci ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage...)
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires aux occupations du sol existantes 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,
  - qu'ils ne créent pas de remblais,
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
  - que les places de stationnement soit équipées de dispositifs anti emportement.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, etc...), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à la cote de référence.
- En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés.
- L'extension dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

- La création ou l'extension des locaux de logement, des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise au niveau du plancher dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Par exception à l'article O1, la création ou l'aménagement des sous-sols peut être autorisée de façon dérogatoire pour la création de parkings collectifs sous réserve :
  - que leur accès, ouvertures et émergences soient implantés au minimum à PHE + 0,50m,
  - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
  - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture en cas d'alerte.
- La création ou l'extension des constructions nécessaires et liés aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Dans ce cadre uniquement, la création y compris par construction de bâtiments à usage d'ERP de 5ème catégorie, à l'exclusion des ERP sensibles, peut être autorisée.
- Lorsqu'il y a création d'un hébergement, la capacité d'accueil totale après création ne doit pas être supérieure à 15 personnes. Cette disposition concerne également les organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA...)
- L'emprise des constructions sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.
- Les hangars et bâtiments fonctionnels agricoles :
  - soit implantés à la côte de référence : ils ne devront ne pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ;
  - soit sans nécessité d'implantation à la côte de référence : dans ce cas ils seront ouverts sur au moins deux pans, dans le sens de l'écoulement, et s'ils sont destinés au stockage de matériels agricoles susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements.
- Les serres agricoles (sans nécessité d'implantation à la côte de référence) si elles ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux (sens d'implantation ou dispositif permettant l'écoulement)

D'autres dispositions pourront être prises, pour tout équipement sportif ou tout projet soumis à étude de sécurité publique au sens des articles L 114.1 et R 114.1 du code de l'urbanisme.

#### Article O3 – Mesures de mitigation

Toutes les constructions, installations et travaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes.

##### a) Niveau des planchers :

Le plancher inférieur doit être réalisé au-dessus de la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

**b) Techniques et matériaux :**

Les parties d'ouvrages, situées au-dessous de la côte de référence, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

**c) Réseaux publics et privés :**

L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements au-dessous de la côte de référence est interdite à l'exception :

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

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

**d) Implantation des constructions :**

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

**e) Hauteur et position des ouvertures :**

Pour les constructions ou extensions admises sous la côte de référence (hors hangars et bâtiments fonctionnels agricoles), les seuils des ouvertures doivent être arasés à 1m au-dessus de la cote de référence, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et aux entrées du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

**f) Citernes à mazout :**

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

### 5.1.6. Prescriptions applicables aux zones jaunes

#### Article J1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue,
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- La création ou l'aménagement des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques, à l'exception des certains cas particuliers mentionnés dans les articles suivants,
- Les dépôts et stockages de matériels et matériaux, de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,

- Les remblais, sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité), et sauf ceux autorisés dans le cadre de l'article J2
- La création d'établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, établissements scolaires du 1<sup>er</sup> degré, personnes âgées, dépendantes, etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.)

Article J2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les cotes de référence mentionnées dans cet article sont pour la zone jaune la cote des plus hautes eaux (PHE) mentionnées sur les documents graphiques augmentée de 0,20 m avec un minimum égal à 0,50m au-dessus du terrain naturel.

- Les travaux d'entretien, de gestion courants et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée,
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- Les opérations de déblais/remblais à condition qu'elles ne conduisent pas à une modification de la ligne d'eau, uniquement pour les opérations soumises aux dispositions de la loi sur l'eau au titre de l'article R 214-1 du code de l'environnement ;
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone U et AU, il peut être admis, pour de strictes raisons de sûreté, que seules les clôtures dont l'axe principal n'est pas parallèle au flux du plus grand écoulement soient ajourées sur les 2/3 au moins de leur surface. Les dispositions de l'article 8 des zones U et AU sont applicables aux clôtures dont l'axe principal est parallèle au flux du plus grand écoulement. En zone A et N, des adaptations particulières pourront être admises en fonction des impératifs de l'exploitation agricole et sous réserve de justification.
- Les piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>.
- La construction et la reconstruction des ERP sous réserve que le premier plancher aménagé soit calé à la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Pour les autres types de bâtiments, la reconstruction sous réserve :
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extensions autorisées,
  - que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé à la côte de référence de la zone, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013.21300512-20250331-25-038-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

inondable du terrain support du projet, ne soit pas supérieure à 30 % de la surface inondable de la parcelle support du projet ;

- Conformément à l'arrêté du 22/06/2007, la création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ;
- Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'au niveau de la cote de référence.
- Les plantations en haies sont interdites. L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage...)
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, etc...), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à la côte de référence.
- En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés.
- L'extension dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- La création ou l'extension des locaux de logement, des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la côte de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise au niveau du plancher dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Par exception à l'article J1, la création ou l'aménagement des sous-sols peut être autorisée de façon dérogatoire pour la création de parkings collectifs sous réserve :
  - que leur accès, ouvertures et émergences soient implantés au minimum à PHE + 0,50m,
  - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
  - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture en cas d'alerte.
- La création ou l'extension des constructions nécessaires et liés aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve que :
  - le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
  - l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne soit pas supérieure à 30 % de la surface inondable de la parcelle support du projet ;
- Lorsqu'il y a création d'un hébergement, la capacité d'accueil totale après création ne doit pas être supérieure à 15 personnes. Cette disposition concerne également les organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA...)

- Les hangars et bâtiments fonctionnels agricoles :
  - o soit implantés à la côte de référence : ils ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ;
  - o soit sans nécessité d'implantation à la côte de référence : dans ce cas ils seront ouverts sur au moins deux pans, dans le sens de l'écoulement, et s'ils sont destinés au stockage de matériels agricoles susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements.
- Les serres agricoles (sans nécessité d'implantation à la côte de référence) si elles ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux (sens d'implantation ou dispositif permettant l'écoulement)
- Par exception à l'article J1, et uniquement en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable, la création (y compris par changement de destination) d'établissements sensibles ou stratégiques est possible sous réserve :
  - de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité définissant notamment les mesures d'information, d'alerte et de gestion de crise à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des occupants. En particulier, le diagnostic doit définir un plan d'évacuation vers la zone non inondable sans transit par des zones rouges, marron foncé ou marron clair.
  - que le premier plancher aménagé soit construit à la cote de référence mentionnée à l'article suivant, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

D'autres dispositions pourront être prises, pour tout équipement sportif ou tout projet soumis à étude de sécurité publique au sens des articles L 114.1 et R 114.1 du code de l'urbanisme.

#### Article J3 – Mesures de mitigation

Toutes les constructions, installations et travaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes.

##### a) Niveau des planchers :

Le plancher inférieur doit être réalisé au-dessus de la côte de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

##### b) Techniques et matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées au-dessous de la côte de référence, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

##### c) Réseaux publics et privés :

L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements au-dessous de la côte de référence est interdite à l'exception :

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

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.  
Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

e) Hauteur et position des ouvertures :

Pour les constructions ou extensions admises sous la côte de référence (hors hangars et bâtiments fonctionnels agricoles), les seuils des ouvertures doivent être arasés à 1m au-dessus de la cote de référence, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et aux entrées du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

f) Citernes à mazout :

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

### 5.1.2. Prescriptions applicables aux zones bleu clair

#### Article B1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue,
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- La création ou l'aménagement des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques, à l'exception des certains cas particuliers mentionnés dans les articles suivants,
- Les dépôts et stockages de matériels et matériaux, de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,
- Les remblais, sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité), et sauf ceux autorisés dans le cadre de l'article B2
- La création d'établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, établissements scolaires du 1<sup>er</sup> degré, personnes âgées, dépendantes, etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.)

#### Article B2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les cotes de référence mentionnées dans cet article sont, pour la zone bleu clair, égales à 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

- Les travaux d'entretien, de gestion courants et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée,
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- Les opérations de déblais/remblais à condition qu'elles ne conduisent pas à une modification de la ligne d'eau, uniquement pour les opérations soumises aux dispositions de la loi sur l'eau au titre de l'article R 214-1 du code de l'environnement ;
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol. Le site doit faire l'objet d'un aménagement et d'un plan de gestion de crise appropriés.

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone U et AU, il peut être admis, pour de strictes raisons de sûreté, que seules les clôtures dont l'axe principal n'est pas parallèle au flux du plus grand écoulement soient ajourées sur les 2/3 au moins de leur surface. Les dispositions de l'article 8 des zones U et AU sont applicables aux clôtures dont l'axe principal est parallèle au flux du plus grand écoulement. En zone A et N, des adaptations particulières pourront être admises en fonction des impératifs de l'exploitation agricole et sous réserve de justification.
- Les piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>.
- La construction et la reconstruction des ERP sous réserve que le premier plancher aménagé soit calé à la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Pour les autres types de bâtiments, la reconstruction sous réserve :
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extensions autorisées,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence de la zone, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- Conformément à l'arrêté du 22/06/2007, la création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ;
- Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'au niveau de la cote de référence.
- Les plantations en haies sont interdites. L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas aux plantations des exploitations agricoles (agriculture, viticulture, arboriculture, maraîchage...)
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, etc...), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à la cote de référence.
- En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés.
- L'extension dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

- La création ou l'extension des locaux de logement, des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé à la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote de référence.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise au niveau du plancher dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Par exception à l'article B1, la création ou l'extension d'aires de stationnement collectives closes ou non sous réserve :
  - qu'elles ne créent pas de remblais,
  - qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
  - que l'accès soit implanté au minimum à la cote de référence,
  - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
  - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés.
- Par exception à l'article B1, la création ou l'aménagement des sous-sols peut être autorisée de façon dérogatoire pour la création de parkings collectifs sous réserve :
  - que leur l'accès, ouvertures et émergences soient implantés au minimum à PHE + 0,50m,
  - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
  - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture en cas d'alerte.
- Les hangars et bâtiments fonctionnels agricoles :
  - soit implantés à la cote de référence : ils ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ;
  - soit sans nécessité d'implantation à la cote de référence : dans ce cas ils seront ouverts sur au moins deux pans, dans le sens de l'écoulement, et s'ils sont destinés au stockage de matériels agricoles susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements.
- Les serres agricoles (sans nécessité d'implantation à la cote de référence) si elles ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux (sens d'implantation ou dispositif permettant l'écoulement)
- Par exception à l'article B1, et uniquement en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable, la création (y compris par changement de destination) d'établissements sensibles ou stratégiques est possible sous réserve :
  - de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité définissant notamment les mesures d'information, d'alerte et de gestion de crise à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des occupants. En particulier, le diagnostic doit définir un plan d'évacuation vers la zone non inondable sans transit par des zones rouges, marron foncé ou marron clair.
  - que le premier plancher aménagé soit construit à la cote de référence mentionnée à l'article suivant, dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

D'autres dispositions pourront être prises, pour tout équipement sportif ou tout projet soumis à étude de sécurité publique au sens des articles L 114.1 et R 114.1 du code de l'urbanisme.

#### Article B3 – Mesures de mitigation

Toutes les constructions, installations et travaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes.

##### a) Niveau des planchers :

Le plancher inférieur doit être réalisé au-dessus de la cote de référence. Dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

**b) Techniques et matériaux :**

Les parties d'ouvrages, situées au-dessous de la côte de référence, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

**c) Réseaux publics et privés :**

L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements au-dessous de la côte de référence est interdite à l'exception :

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

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

**d) Implantation des constructions :**

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

**e) Hauteur et position des ouvertures :**

Pour les constructions ou extensions admises sous la côte de référence (hors hangars et bâtiments fonctionnels agricoles), les seuils des ouvertures doivent être arasés à 1m au-dessus de la cote de référence, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et aux entrées du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

**f) Citernes à mazout :**

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

## 5.2. Le risque de feu de forêt

### 5.2.1. PRESENTATION GENERALE

Le risque « feu de forêt » ne fait l'objet d'aucun PPRN. Cependant, certains secteurs sont concernés par ce risque.

La commune de Lançon de Provence est exposée tant à un aléa induit qu'à un aléa subi.

L'aléa induit représente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées, l'aléa subi est celui auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier.

L'aléa feu de forêt subi est fort à exceptionnel dans la majeure partie boisée du territoire de la commune. Il est modéré aux interfaces avec la plaine agricole et les zones bâties de l'enveloppe urbaine.

Les règles applicables sont celles définies par le porter à connaissance départemental du préfet en date du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016 et du 4 janvier 2017.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

### 5.2.2. OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée à l'obligation de débroussaillage imposée par le code forestier (articles L. 321-5-3, L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-3-1, L. 322-4, L. 322-4-2, L. 322-5, L. 322-7, L. 322-8, L. 322-9-1, L. 322-9-2, L. 323-1, R. 322-1, R. 322-5-1, R. 322-6, R. 322-6-1, R. 322-6-2, R. 322-6-3 et R. 322-7) permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi).

De plus, il est rappelé que les obligations légales de débroussaillage peuvent être portées à 100m dans les zones comportant les indices F1, F1P et F2.

### 5.2.3. MESURES A APPLIQUER CONCERNANT L'URBANISATION

L'élaboration du plan local d'urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient notamment :

- de délimiter les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles d'urbanisme particulières. Cette délimitation doit s'appuyer sur la carte d'aléa subi réalisée par la DDTM (PAC du 23 mai 2014).

- dans le règlement, de rappeler le risque dans le caractère de la zone, en intégrant des prescriptions réglementaires afin de réduire autant que possible les conséquences du risque.

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU :

Niveau d'exposition du secteur environnant	Enjeux	
	zone non urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subi Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	F1*	F1P
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 »

Le découpage du territoire en zone U, AU, A et N tient compte des aléas et précise, via les indices F1, F1P et F2 les prescriptions et dispositions qui s'imposent.

Sont concernées :

- certaines parties de la zone UC (zonages UCF2, UCcF2, UCdF2, UCFF1 et UCFF2)
- l'intégralité de la zone 1AU1 (zonages 1AU1aF1P, 1AU1bF1P et 1AU1cF1P)
- l'intégralité de la zone 1AU2 (zonage 1AU2aF1P et 1AU2bF1P)
- certaines parties de la zone A (zonage AF1)
- certaines parties de la zone N (zonage NF1)

### 5.2.4. DISPOSITIONS DES ZONES A INDICE F1

Dans les zones de risque f1, les dispositions, et notamment en ce qui concerne les constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières, sont précisées au sein du règlement de chacune de ces zones.

Dans les zones de risque f1p, les nouvelles constructions et aménagements sont admis sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions suivantes :

- le projet doit être en continuité de l'urbanisation existante ;
- l'accusé de réception - Ministère de l'Intérieur le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité.

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Sont interdits : la construction de bâtiments sensibles, à savoir les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de 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.

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

#### 5.2.5. DISPOSITIONS DES ZONES A INDICE F2

Dans les zones de risque F2 est proscrite la construction de bâtiments sensibles, à savoir les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de 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.

En aléa moyen, la construction d'ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) peut toutefois 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 feu de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptée).

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendables par les services d'incendie et de secours). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut de personne publique. Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection. Les mesures sont détaillées dans les paragraphes suivants.

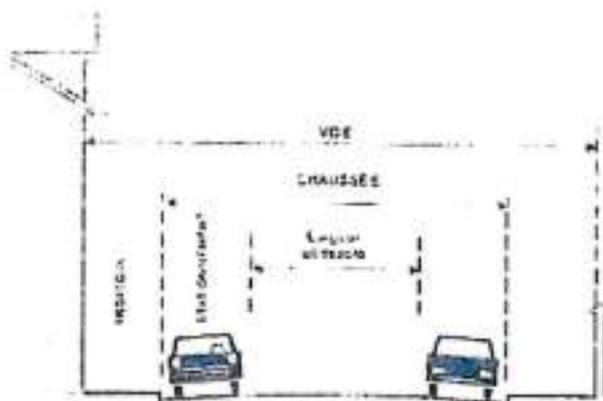
## 5.2.6. CONDITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS DE LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORET (CES CONDITIONS S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DES ZONES SOUMISES A UN ALEA FEU DE FORET)

### A. Mesures relatives à l'accessibilité

#### Partie I : Définitions

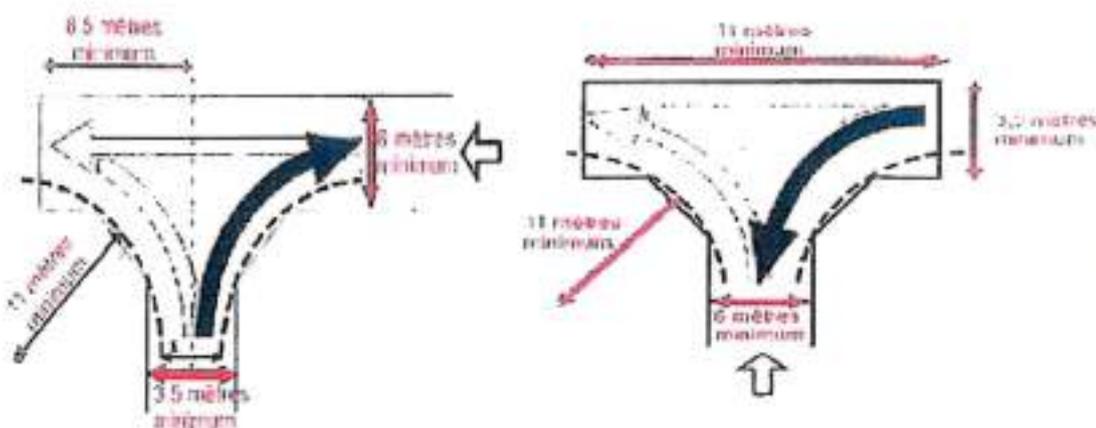
##### 1. Largeur utilisable

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



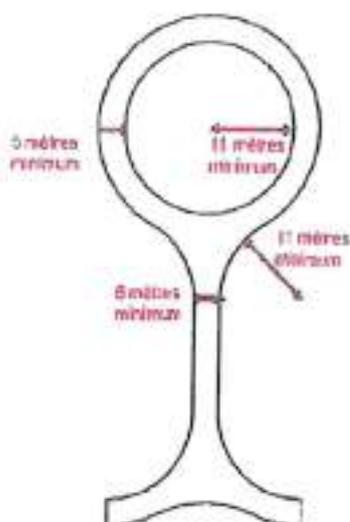
##### 2. Aires de retournement :

Deux types de voie en impasse en forme de T :



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

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



### 3. Aire de croisement

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

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

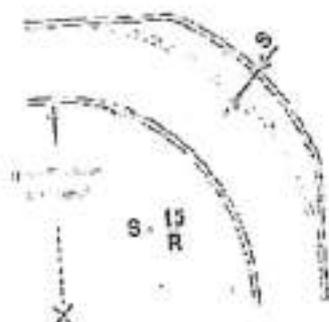
### 1. Prescriptions générales à toutes les voies accessibles aux engins de secours

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

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

R : rayon intérieur minimal

S : surlargeur



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

### A. Nouvelle voirie

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

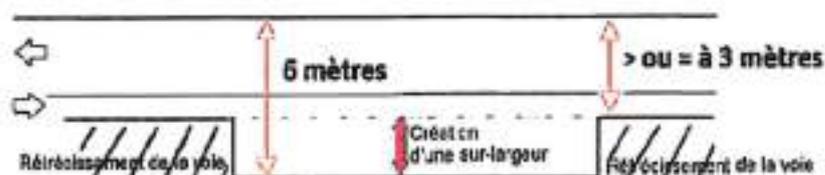


### B. Voirie existante

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

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

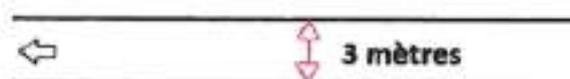
Une aire de croisement correspond à une sur-largeur de la voie permettant de porter à **6 mètres** largeur utilisable par les engins de secours. Cette bande est réalisée sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.



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

### A. Nouvelle voirie et voirie existante

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

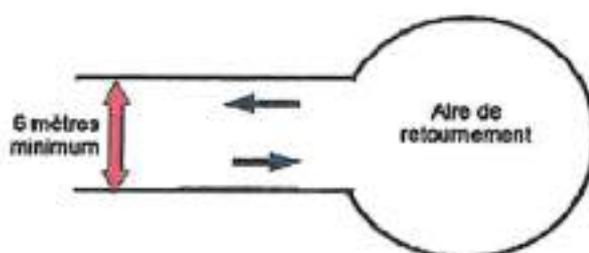


## 3. Prescriptions associées aux voies sans issue

### A. Voirie nouvelle

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

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



### B. Voirie existante

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

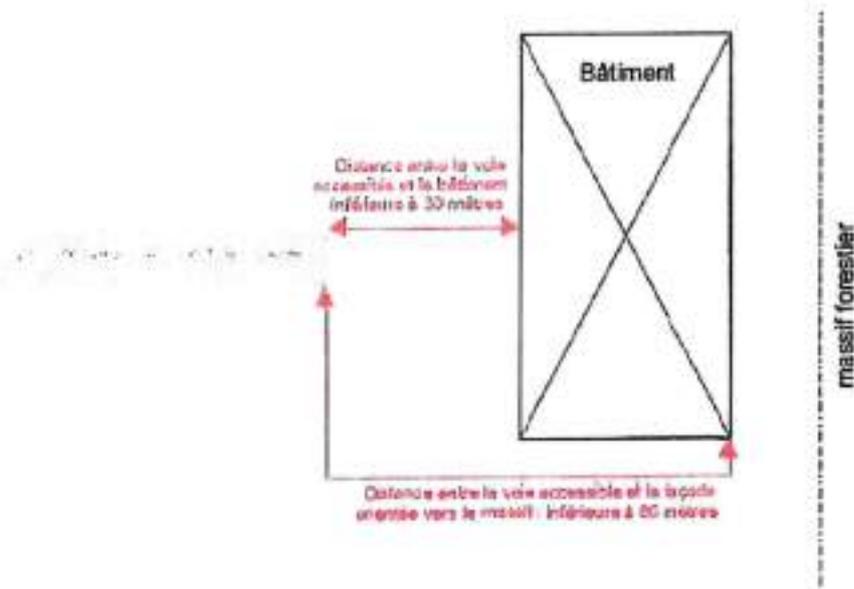
- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **3 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement ;
- création d'**aires de croisement** sur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

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

#### 1. Accessibilité générale des bâtiments

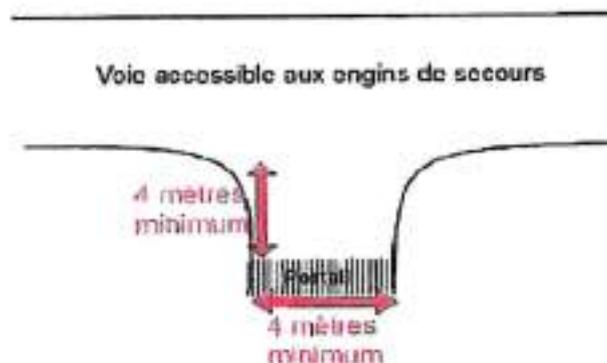
En zone à risque incendie de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. La distance maximale entre l'extrémité de la voie accessible aux engins de secours et la façade vers le massif le plus proche est de 80 mètres. Au moins une des voies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

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



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

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



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

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

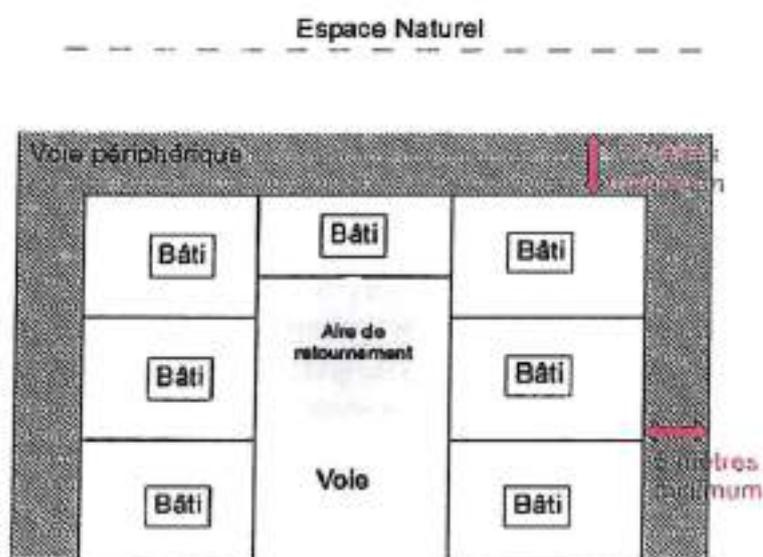
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.

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

Cas 1 :

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

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

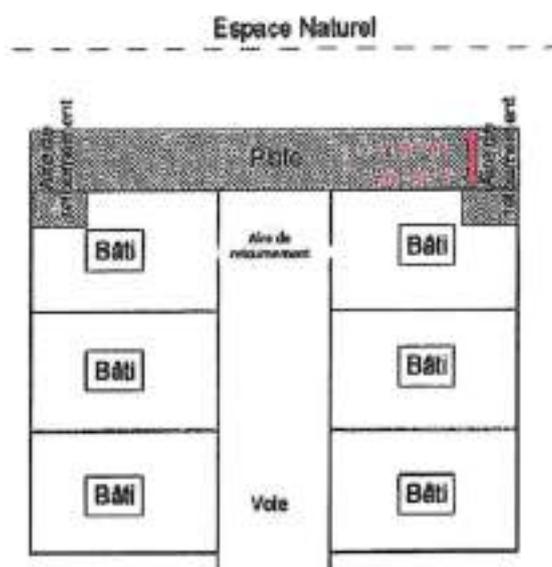


*Schéma d'interprétation du cas 1*

**Cas 2 :**

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

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



*Schéma d'interprétation du cas 2*

**Cas 3 :**

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

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



*Schéma d'interprétation du cas 3*

**B. Mesures relatives aux équipements de lutte (ces conditions s'appliquent à l'ensemble des zones soumises à un aléa feu de forêt)**

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

**5.2.7. CONDITIONS RELATIVES AUX MATERIAUX DE CONSTRUCTION (CES CONDITIONS S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DES ZONES SOUMISES A UN ALEA FEU DE FORET)**

**1. Objectif : zone refuge en cas d'incendie de forêt**

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

Pour les établissements recevant du public, les règles de la présente annexe doivent être conciliées avec les dispositions des articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-1 à R.123-56 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

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

**2.1. Parois verticales extérieures**

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

Les parois devront avoir une performance en résistance au feu PF30h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0, lorsque sollicitées par leur face extérieure.

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

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

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

**2.2. Ouvertures des parois verticales**

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

Les ouvertures des parois verticales susceptibles d'être exposées au feu de forêt devront avoir une performance en résistance au feu PF30h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0.

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

### 2.3 Cas particulier des vérandas

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

### 2.4 Toitures

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

Comme les gaz chauds susceptibles de transporter des brandons peuvent passer au-dessus de la toiture, voire, pour certains brandons, tomber sur celle-ci, les toitures seront de performance Broof (I3). Cette exigence vaut également pour les panneaux photovoltaïques intégrés aux couvertures.

Pour les systèmes de toiture comportant (en particulier les couvertures par petits éléments) une couche combustible (non A1), un écran incombustible protecteur 1/2h sera mis en place, de préférence devant les éléments assurant le rôle porteur. Cet écran présentera un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.5 Aérations

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

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

#### 2.6 Cheminées

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

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

#### 2.7 Conduites et canalisations extérieures apparentes

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

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

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

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

#### 2.8 Gouttières et descentes d'eau

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

#### 2.9 Auvents et éléments en surplomb

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

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

### 2.10 Réserve d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés

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

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

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

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

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

### 2.11 Réserve et stockage de combustibles autres que les réserves d'hydrocarbures

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

## 5.3. Les risques mouvements de terrain

Les P.P.R. (Plan de Prévention des Risques) s'appliquent à l'ensemble du territoire communal et constituent des servitudes d'utilité publique.

La commune est concernée par le :

- PPR – Mouvements différentiels de terrain, lié au phénomène de retrait/gonflement des argiles.
- PPR – Séisme et mouvement de terrains

## 5.4. Les risques technologiques

La commune est traversée par 4 canalisations de transport de matières dangereuses :

- GRT Gaz – Canalisation de transport de gaz Artère de Provence DN 600 (gaz combustible)
- GRT Gaz – Canalisation de transport de gaz Antenne de Lançon-Provence et antenne de Salon de Provence DP DN 80 (gaz combustible)
- Azoduc Antenne de Berre l'Etang MAZET SHELL-BERRE (air liquide)
- Gazoduc SAGESS (hydrocarbures)

Ces canalisations génèrent des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires.

Des études de sécurité résultent 3 niveaux de danger très grave, grave et significatif pour chaque ouvrage de transport de matière dangereuses reporté sur les documents graphiques du PLU conformément à la légende.

- Une zone de dangers très graves, générant des effets létaux significatifs, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir respectivement plus de 100 personnes
- Une zone de dangers graves, correspondant à l'apparition des premiers effets létaux, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

013-214320517-20250311-25-PPR-GF

Accusé certifié exécutoire

Réception par le prélet : 04/04/2025

- Une zone de dangers significatifs, générant des effets irréversibles. Les distances de zones de dangers sont définies par les exploitants et communiquées par la DREAL.

Ces distances, comptées à partir de l'axe et de part et d'autre des canalisations sont, concernant le gazoduc, de 185 mètres, 250 mètres et 310 mètres pour, respectivement, les zones de dangers très graves, graves et significatifs pour la vie humaine.

Pour les canalisations GRT Gaz, il est fortement recommandé de consulter GRT Gaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement dans les zones d'effets de ses ouvrages, pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci. Il est rappelé qu'une réglementation anti-endommagement est disponible sur le site internet du guichet unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

Celles de la canalisation d'air liquide sont de 2 mètres pour les zones de dangers très graves et de 7 mètres pour la zone de dangers significatifs. Ces contraintes conditionnent l'utilisation du sol.

Pour la canalisation SAGESS, les distances sont de 227 mètres, 266 mètres et 312 mètres pour les zones respectivement de danger très graves, graves et significatifs pour la vie humaine.

## Article 6. Protection du patrimoine archéologique

L'extrait de la Carte archéologique nationale en annexe représentée reflète l'état de la connaissance au 05/04/2011. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Cette transmission est nécessaire afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

## Article 7. Protection et mise en valeur des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151-23

Le PLU identifie sur les documents graphiques les éléments de paysage, ainsi que 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. Il identifie aussi les éléments de paysage et 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. Il définit également les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur.

Ont été identifiés au titre de ces articles les catégories suivantes :

- Ensembles paysagers à préserver associés à un patrimoine bâti agricole (trame hachurée verte et pastille marron)
- Patrimoine bâti religieux (pastille marron foncé)
- Patrimoine bâti en zone urbaine (pastille pourpre)
- Ensemble patrimonial historique en zone urbaine (trame pourpre)

Accusé de réception des éléments de paysage et écologique (alignements de cercles verts et trame

013-21130303-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

- Eléments d'infrastructure et ouvrages d'art hydrauliques (tracés bleus)  
 Les 3 premières catégories de cette liste sont relistés ci-dessous.  
 Ainsi, ont été identifiés et reportés sur les documents graphiques, conformément à la légende :

N° DE L'ELEMENT REPORTE SUR LE PLAN DE ZONAGE	NATURE DE L'ELEMENT	NOM	LIEU-DIT	ZONE DU PLU
<b>PATRIMOINE BATI ET ENSEMBLE PAYSAGER</b>				
1	Ancien corps de ferme, canaux d'irrigation, parc, alignements de platanes et de cyprès	Gigery		A
2	Ferme dite « château des Paraloups » Communs, pigeonnier, bergerie, étable, hangar agricole, grange, pressoir à huile, glacière, jardin, fontaine, puits (fin 18ème s), canaux d'irrigation, parc, alignements de platanes	Paraloup		A
3	Château (18ème et 19ème s), parc, cave	Caseneuve		A
4	Communs, pigeonnier, four à pain, pressoir à huile, moulin (du 17ème au 19ème s)	Règne-Iris		A
5	Château (du 16ème au 20ème s)	Calissane		A
6	Bastide style 18ème s, récente (20ème s)	Bastide d'Astres Camp Long		A
7	Four à pain, grange, bergerie, écurie, communs, construits vers le (18ème et 19ème s)	Maison de Garde Camp Long		A
8	Cave du 19ème et 20ème s	Château Virant		A
9	Ancien corps de ferme	La Cadenière		A
10	Château, communs, four à pain, pressoir à huile puits, (19e s).	Baumetane		A
11	Ferme, pigeonnier, puits	La Goiranne		A-Ns
12	Ancien corps de ferme	Mas Nardi		A
13	Château, jardin, parc, communs, écurie, pigeonnier, four à pain, bergerie, grange, moulin à huile, puits, ruisseau, alignements de platanes, chênes, espaces agricoles (18ème s) - MH	Petit Pomiers		A
14	Chapelle, communs, pigeonnier, bergerie, grange, fabrique de jardin, jardin, parc, enclos (18ème s)	Sénéguier		A
15	Ancien corps de ferme dépendant autrefois du château Sénéguier	Monezargues		A
<b>PATRIMOINE BATI RELIGIEUX</b>				
1	Chapelle (Xème s), cimetière, Habitation, cyprès	Chapelle St Symphorien	RD19 – Route de Coudoux	A
<b>PATRIMOINE BATI EN ZONE URBAINE</b>				
26	Ancien corps de ferme		Village	UC
013-217-000512-20250331-25	Ancienne citerne glacière		Village	UA

18	Tour pentagonale et fragments des remparts n°1		Village	UA
19	Fragments des remparts n°2		Village	UA
20	Courtines et tour du Château		Village	UA
21	Porte Boissière et fragments des remparts n°3		Village	UA
22	Ex-chapelle des Pénitents		Village	UA
23	Hôtel de Faverta, dite Maison des Templiers		Village	UA

Il est imposé que :

L'ensemble des bâtiments identifiés soit soumis à permis de démolir

Pour chaque « grande demeure » appartenant au patrimoine bâti en zone A, une fiche illustrée a été réalisée ; elles sont présentées en annexe du rapport de présentation (pièce 1.2).

Afin de garantir la pérennité des bâtiments remarquables, certains d'entre eux ont également été identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, permettant un changement de destination, en une destination autre qu'agricole, sous conditions précisées dans le règlement de la zone. Les bâtiments concernés sont repérés conformément à la légende sur les documents graphiques et précisés sur les fiches précitées.

Pour les ensembles paysagers, éléments végétaux et d'infrastructure identifiés et repérés aux documents graphiques par une trame hachurée verte (ensemble paysager), lignes bleues (canaux, ruisseaux), cercles verts (alignements d'arbres) et trame quadrillée verte (espaces de biodiversité), les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.

L'abattage des arbres ne peut être autorisé que si l'état phytosanitaire du ou des sujets le nécessite. Dans ce cas, l'arbre devra être remplacé.

Les aménagements paysagers complémentaires ou transformations iront nécessairement dans le sens d'une mise en valeur.

Tout aménagement ou travaux sur espaces paysagers devront respecter les indications édictées dans les chapitres III et IV du dossier des Grandes Demeures annexés au présent règlement. La partie II du dossier des Grandes Demeures n'a pas de portée réglementaire.

L'espace de biodiversité comprend 2 stations d'Ophrys de Provence, espèce protégée. Il conviendra de les prendre en compte dans le respect des prescriptions et recommandations résultant des procédures liées au code de l'environnement.

De plus, pour l'ensemble patrimonial historique en zone urbaine :

Tous les travaux doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques du patrimoine en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Lançon-Provence.

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

Les menuiseries devront être en bois, traditionnel à la française avec deux vantaux.

Les menuiseries aluminium et PVC ne sont pas autorisés

Les nouveaux percements tant sur les façades principales que secondaires doivent être intégrés à la composition d'ensemble. Dans ce cas, il est rappelé que des conditions de proximité sont imposées par le Code Civil.

## Article 8. Reconstruction des bâtiments

En référence à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans.

Toutefois, cette reconstruction peut être refusée si la destruction ou la démolition trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel et toujours avéré.

## Article 9. Compatibilité et adaptations mineures

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et avec leurs documents graphiques.

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

Ces adaptations sont motivées au niveau de l'autorisation d'urbanisme par l'autorité qui en a la compétence.

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

## Article 10. Protection des canaux, ruisseaux ou fossés

Pour répondre aux nécessités de fonctionnement des travaux et ouvrages publics réalisés par l'Association Syndicale Autorisée des Arrosants de Craponne à Lançon, il est institué sur l'ensemble de la commune une servitude, telle que définie ci-dessous appliquée au réseau présenté sur le document graphique en annexe au présent règlement, définie comme «servitude de fonctionnement de service public » au titre des articles R.151-31 et 34 du code de l'urbanisme.

Aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement ne pourront être mis en œuvre à moins de 3 mètres à partir des berges des canaux d'irrigation, cours d'eau, ruisseau ou fossé.

Les parcelles desservies par l'association syndicale autorisée d'irrigation de Craponne à Lançon supportent des droits et obligations statutaires. En cas de division foncière de ces parcelles, la division ne peut se faire que dans le respect des ouvrages syndicaux. La desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

## Article 11. Accès et desserte

Pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement, les conditions de desserte et d'accès sont aussi déterminées par ces orientations.

### 11.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, automobile et piétonne. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité afin de garantir la sécurité de l'accès et de la voie sur

laquelle l'accès est créé.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

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

Aucun accès nouveau sur la RD113 n'est autorisé.

## 11.2. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier et doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cycles.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

## Article 12. Conditions de desserte par les réseaux

Il est rappelé que les dispositions de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme s'appliquent et notamment que l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir peut exiger, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

### 12.1. Eau potable

Dans l'ensemble des zones :

Toute nouvelle construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, dans les zones UV, AU et N :

En l'absence de réseau public, et uniquement pour les constructions existantes, l'alimentation en eau par captage privé pourra être admise. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale, en préalable de la demande d'autorisation. Dès la réalisation d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service. Lorsque la construction est desservie par le réseau public d'eau potable, l'eau du captage est interdite à la consommation humaine.

En raison d'une mauvaise qualité des eaux, l'utilisation des eaux de la nappe alluviale de la plaine de Berre et de la Fare les Oliviers pour la consommation humaine est interdite. De plus, aucune construction ou extension hors piscine ne peut être autorisée à partir de captages privés dont l'eau est issue du canal EDF.

Accusé certifié exécutoire

De plus, dans les zones A :

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau par captage privé pourra être admise. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale, en préalable de la demande d'autorisation.

Dès la réalisation d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service. Lorsque la construction est desservie par le réseau public d'eau potable, l'eau du captage est interdite à la consommation humaine.

En raison d'une mauvaise qualité des eaux, l'utilisation des eaux de la nappe alluviale de la plaine de Berre et de La Fare les Oliviers pour la consommation humaine est interdite.

## 12.2. Eau brute

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée d'arrosant, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

## 12.3. Assainissement des eaux usées

Dans l'ensemble des zones :

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ruisseaux ou réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau.

De plus, dans les zones UV, AU, A et N :

En l'absence de réseau public d'assainissement (ou en cas d'impossibilité technique de raccordement) un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux règles techniques en vigueur peut être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU). Les éléments techniques et le dimensionnement des installations d'assainissement non collectif doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir, telles que le nombre de pièces principales, aux caractéristiques de la parcelle où elles sont implantées, dont les caractéristiques du sol.

En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire

## 12.4. Assainissement des eaux pluviales

Tout projet doit respecter les indications présentes dans le schéma directeur pluvial annexé au PLU.

La mise en place de systèmes de rétention devra être intégrée et dimensionnée, avec effet d'assurer un bilan hydraulique neutre, pour la totalité de la surface imperméabilisée projetée sur la parcelle, selon les caractéristiques suivantes :

- Protection : vingtennale minimum
- Volume : 850 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé
- Débit de fuite maximum : 15l/s/ha de projet

Toutefois, dans le cadre du projet d'aménagement d'Entrée de Ville cet assainissement pourra être traité à l'échelle de l'opération et non uniquement à la parcelle.

L'implémentation pourra être réalisée au système de rétention à partir d'essais de sols.

Les eaux de fuite du système de rétention peuvent ensuite être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Des mesures doivent être recherchées pour limiter toute stagnation d'eau et ainsi limiter la prolifération des moustiques.

Dans la mesure du possible, les bassins de rétention prévus le long de la RD113 devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier.

## 12.5. Réseaux divers

Les réseaux d'électricité, de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être installés en souterrain. Il en est de même pour les raccordements sur les terrains privés.

Il appartiendra aux maîtres d'ouvrage des constructions projetées de préciser, à l'appui de leur demande d'autorisation d'urbanisme, la puissance à souscrire pour le raccordement au réseau électrique.

Tout projet d'ensemble comprendra nécessairement l'éclairage extérieur des parties communes, à la charge du constructeur, et le raccordement des bâtiments au réseau de communication à très haut débit s'il est disponible.

## 12.6. Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

# Article 13. Dispositions relatives aux règles de gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol

## 13.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles concernent les limites qui séparent une unité foncière d'une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

Ne sont pas considérés comme voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique, les espaces réservés exclusivement à la circulation des piétons.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux débords de toiture, ni aux rampes d'accès pour handicapés.

Pour toute opération d'ensemble à destination de logements, il sera exigé la création d'un local destiné au stockage des conteneurs d'ordures ménagères accessible depuis la voie publique et bénéficiant d'un traitement architectural cohérent avec le reste de l'opération.

Les règles ne s'appliquent pas aux bassins des piscines couvertes (abri hauteur <1.80 m) et non couverte ainsi que pour les locaux techniques d'une surfaces au plancher inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

Il est précisé qu'une étude Loi Barnier est jointe en annexe du présent PLU.

Selon l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des

routes visées à l'article L. 141-19 ».

Selon l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme :

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

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public ».

Est concernée à Lançon-Provence la RD15.

### **13.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

Les règles ne s'appliquent pas aux bassins des piscines couvertes (abri hauteur <1.80 m) et non couverte ainsi que pour les locaux techniques d'une surfaces au plancher inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

### **13.3. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit être mesurée entre le niveau du terrain naturel avant construction du point le plus bas de chaque façade, jusqu'à l'égout du toit ou au plancher de l'acrotère pour les toits terrasses. Elle s'applique aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée, seuls peuvent être édifiées les toitures, les ouvrages techniques indispensables et les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50 mètre au-dessus du faîtage.

Pour des bâtiments isolés, et si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée par ailleurs peuvent néanmoins être effectués dans la limite de la hauteur initiale.

Il est rappelé que des servitudes viennent modifier les dispositions du présent règlement et notamment celles imposées par l'USID.

De plus dès lors où la construction doit se faire à une côte de référence imposée par le risque inondation, il est rappelé que dans ce cas et par dérogation aux autres articles du règlement, la hauteur maximale de la construction autorisée est augmentée de la même valeur que la cote de référence.

### **13.4. Règles de densité**

Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, il est institué les dispositions suivantes :

Pour l'ensemble des zones U et AU, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, sans être supérieure à 50%.

Pour l'ensemble des zones U et AU, un dépassement des règles relatives à la hauteur de 30 % est possible pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre.

Les majorations et dépassement évoqués dans les deux alinéas précédents sont cumulables, sans toutefois dépasser la limite de 50% des règles relatives au gabarit, à l'emprise au sol et à la hauteur. Leur application reste toutefois conditionnée par la bonne intégration du projet dans le site.

Les majorations évoquées peuvent s'appliquer notamment aux règles de hauteur ou d'emprise au sol exprimées dans chacune des zones.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

## Article 14. Stationnement

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction ;
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata de ces destinations.

Lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent, à savoir que le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il est rappelé que les dispositions des articles L.111-19 à 21 du code de l'urbanisme s'appliquent à tout projet soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée.

Il est rappelé que les dispositions de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme s'applique en ce qui concerne la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup> par deux-roues. Ces emplacements doivent être réalisés dans un espace sécurisé, couvert et éclairé, et de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## Article 15. Coefficient de biotope par surface

Cette règle consiste à fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières.

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, un coefficient différent pour chacune d'entre elles est fixé afin de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Le CBS décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ».

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier...)	0,0
Surfaces semi-ouvertes	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, graviers...)	0,5
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80cm	0,7
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1,0
Mur végétalisé	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à une hauteur maximale de 10 m	0,1
Toiture végétalisée	Plantations en toiture.	0,2

Les arbres rendus obligatoires à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement extérieures (cf. articles 10) participent au calcul du CBS s'ils ne sont pas plantés dans une surface participant dans le cadre des coefficients de valeur écologique ci-dessus.

Dans ce cas, un arbre équivaut à 10m<sup>2</sup> de surface éco-aménageable.

*Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,35 et une parcelle de 1 000m<sup>2</sup>. Plusieurs options possibles (celles-ci sont données à titre d'exemple) :*

Option a : 350 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre :  $(350 \times 1,0) / 1000 = 0,35$

Option b : 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre et 100 m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes :  $(300 \times 1,0 + 100 \times 0,5) / 1000 = 0,35$

Option c : 280 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre, 60 m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes, 50m<sup>2</sup> de toiture végétalisée et 3 arbres isolés disposés dans des aires de stationnement imperméabilisées :  $(280 \times 1,0 + 60 \times 0,5 + 50 \times 0,2 + 3 \times 10) / 1000 = 0,35$

## Article 16. Protection de la diversité commerciale

Deux secteurs ont été identifiés en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques et intitulés 1 et 2.

Au sein de ces secteurs, les règles suivantes s'appliquent en plus des autres règles :

### Secteur n°1 :

Les changements de destination des surfaces de bureaux, commerces et activités de service en surfaces d'habitation sont interdits.

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de services, il n'est pas exigé de place de stationnement.

### Secteur n°2 :

Les seules destinations autorisées en rez-de-chaussée sont les suivantes :

- bureaux,
- commerces et activités de service.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025

## Article 17. Protection des espaces verts urbains

En zone urbaine ont été identifiés, autour du Château en particulier les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et Inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent en application du deuxième alinéa de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (trame verte)

**Dans ces secteurs, les règles suivantes s'appliquent en plus des autres règles :**

La végétation doit être maintenue et/ou renouvelée par des essences locales. Sont autorisées les mesures de gestion visant à leur pérennité (taille d'entretien, dégagement des pieds de toute surface imperméable, anticipation et renouvellement des sujets malades)

Aucune construction n'est autorisée en dehors des annexes aux constructions d'habitations sous réserve d'être bien intégrées au site.

Les aménagements et utilisations du sol doivent être :

- en faveur de la pratique touristique de l'espace ou à usage privé (jardin) ;
- respectueux du milieu écologique et paysager :
  - o revêtements de sols perméables et dans des matériaux naturels ;
  - o mobilier discret ;
  - o parcours respectant la végétation significative.

## Article 18. Prise en compte des nuisances sonores

Le décret n°2011-604 du 30 mai 2011, pris en application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors de l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs les documents attestant de la prise en compte de la réglementation acoustique.

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, du décret n°95-21 du 21 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres, et à l'arrêté interministériel du 30 Mai 2006 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, les arrêtés préfectoraux du 11 Décembre 2000 ont délimités sur la commune de Lançon-Provence les secteurs affectés par les nuisances sonores de part et d'autre des infrastructures de transport classées à grande circulation. Ces informations sont détaillées dans les annexes du PLU.

La partie Nord-Ouest du territoire communal est soumise au plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aérodrome militaire de Salon-de-Provence, approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 1999.

Une partie au Sud-Ouest du territoire communal est soumise au plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Marseille-Provence, approuvé par arrêté préfectoral le 04 Août 2006.

Les dispositions applicables aux secteurs concernées par un PEB (aérodromes) sont contenues dans l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, lors de la construction de bâtiments nouveaux, dans les périmètres affectés par le bruit, des prescriptions acoustiques doivent être respectées par les constructeurs.

Les détails des informations liées aux PEB sont détaillés dans les annexes.

## Article 19. Prise en compte des contraintes de dégagement

Conformément aux articles L281-1, R241-1 et suivants du code de l'aviation civile, des servitudes (TS) dites « Servitudes aéronautiques de dégagement des aérodromes civils et militaires » sont instituées sur le territoire.

De plus, des servitudes (PT2) relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat sont instituées sur le territoire.

Ces servitudes imposent notamment des limitations en termes de hauteur des constructions.

Ces informations sont détaillées dans les annexes du PLU.

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

## Annexe 4

Désignation	Référence collection	Nombre nuances	Nombre nuances liv.	Description de la nuance
Nuancier ferronneries	f1	 RAL 7016	/	Gris anthracite
	f2	 RAL D2 0104015	/	Brun rouille
	f3	 RAL D2 1004005	/	Gris pigeon
	f4	 RAL D2 2305010	/	Bleu gris gravier
	f5	 RAL D2 2508010	/	Cyan clair
Nuancier enduits	e1	 WEBER 545	PAREXLANKO T.60	Terre d'arène
	e2	 WEBER 044	PAREXLANKO T.50 / KEIM 9251	Brun clair
	e3	 WEBER 215	PAREXLANKO T.30 / KEIM 9288	Ocre rompu
	e4	 WEBER 012	KEIM 9249	Brun
	e5	 WEBER 304	/	Ocre doré
	e6	 WEBER 013	PAREXLANKO 0.147 / KEIM 9248	Brun foncé
	e7	 WEBER 007	/	Ocre orangé
	e8	 WEBER 049	/	Ocre rouge
	e9	 WEBER 080	/	Tan brique
Nuancier volets	v1	 RAL 3009	/	Rouge oxyde
	v2	 RAL D2 1805015	/	Turquoise terre
	v3	 RAL D2 1807010	/	Vert gracieux
	v4	 RAL D2 1706010	/	Vert quantum
	v5	 RAL D2 1406010	/	Vert tilleul tomenteux
	v6	 RAL D2 1407010	/	Vert absinthe
	v7	 RAL D2 2106015	/	Bleu Baltique
	v8	 RAL D2 2406015	/	Bleu architecture
	v9	 RAL D2 2607010	/	Gris bleu pétrel
	v10	 RAL D2 2508010	/	Cyan clair
	v11	 RAL D2 2006005	/	Gris ombragé
Nuancier portes	/	 /	/	Bois naturel
	p1	 RAL 3009	/	Rouge oxyde
	p2	 RAL D2 0403010	/	Noir caviar
	p3	 RAL 7009	/	Gris vert
	p4	 RAL D2 2402022	/	Bleu saturé
	p5	 RAL D2 2406015	/	Bleu architecture
	p6	 RAL D2 2105015	/	Vert labradorite
	p7	 RAL D2 0758040	/	Jaune frêne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211300512-20250331-25-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2025



## Annexe 5

### Modèle «Lettre d'engagement sur l'honneur»

**Objet :** Candidature à l'appel à manifestation d'intérêt : cession du terrain « Les Pinèdes » pour la réalisation d'un pôle santé.

Je déclare avoir pris connaissance des modalités d'attribution du terrain « Les Pinèdes »,

À ce titre, j'ai bien noté que :

- Le dossier devra être complété par tout document jugé nécessaire et utile à la demande du service instructeur.
- Il ne sera examiné que si tous les documents et/ou renseignements demandés ont été fournis.
- La conformité du dossier et/ou l'éligibilité du projet ne constituent pas une sélection automatique.

Je m'engage :

- A communiquer tout document et/ou renseignement jugé nécessaire et utile à l'instruction du dossier de candidature et au suivi de l'intervention.
- A respecter les obligations de publicité et d'information tant locales que nationales.
- A réaliser le projet tel qu'il est décrit dans le dossier de candidature et dans le calendrier prévu s'il est retenu.

J'atteste sur l'honneur :

- Etre habilité à engager le porteur de projet.
- Que les renseignements fournis dans le dossier sont exacts et sincères.
- Etre en situation régulière au regard des obligations légales, administratives, fiscales, sociales, comptables et environnementales.
- Avoir déclaré toutes les demandes d'aides effectuées auprès d'autres organismes pour le présent projet.

A [Lieu] le [Date]

[Nom et qualité du signataire habilité à engager le porteur de projet]

+ Cachet de la structure

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
[Signature] 000512-20250331-25-035-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 04/04/2025