

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UE

ZONE UE

Article UE-1 : Caractère de la zone

1. Vocation de la zone :

La zone UE correspond au secteur de la cave coopérative vinicole qui pourrait évoluer vers l'artisanat. Elle est réservée à l'implantation d'activités et d'installations de nature diverses liées ou nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative et à la valorisation commerciale et touristique des produits.

2. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- Un Droit de Prémption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Prémption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Article UE-2 : Occupation et utilisation du sol

3. Tableau des destinations

Destination :	Interdite	Autorisée	Autorisée sous-conditions
Habitat			X – Toute habitation (y compris pour l'extension* des habitations existantes) devra respecter les conditions cumulatives suivantes, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> ○ Être nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'une activité admise dans la zone. ○ Être réalisée simultanément ou postérieurement à l'activité. ○ Être incorporée aux bâtiments* d'activités. ○ Être limitée à 250m² de surface de plancher.
Hébergements hôtelier	X		
Bureaux	X		
Commerce			X – A la condition d'être liée à l'activité viticole ou artisanale.
Artisanat			X - A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage.
Industrie	X		
Exploitation agricole et forestière		X	X – A la condition de ne générer aucune nuisance (visuelle, olfactive, sonore, ...) pour le voisinage.
Entrepôt	X		
Service public ou d'intérêt collectif		X	

4. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les garages collectifs de caravanage ou de résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

5. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.

6. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- Dans les secteurs ou l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparaît.
- Les périmètres de réciprocité* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
 - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
 - Des élevages.
 - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de **retrait gonflement des argiles** tel qu'identifié aux documents graphiques.

Article UE-3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques*, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique* et sur les voies adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- La construction* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.
 - Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.

- *La construction* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.*

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

3. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :

- *Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.*
- *OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.*
- *OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).*
- *OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.*
- *OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.*

Dans tous les cas, ces voiries carrossables :

- *Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.*
- *Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.*
- *Doivent permettre un passage d'une hauteur* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.*

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

Article UE-4 : Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Toute construction* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public devra respecter l'ensemble du règlement d'assainissement en vigueur qui prévoit notamment que :

- Tout raccordement pour déversement d'eau autre que domestique doit faire l'objet d'un **accord préalable passé entre l'exploitant** et le propriétaire. Conformément au Code de la santé publique, toutes eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation fera l'objet de contraventions.
- Ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées que les eaux usées domestiques. Il est notamment interdit de procéder au rejet dans le réseau d'assainissement :
 - Le déversement d'eau de refroidissement d'une température supérieure à 30°.
 - des eaux de gouttières des toitures, des piscines (et leurs vidanges).
 - d'hydrocarbure (essence, fioul), solvant, produit susceptible de dégager, directement ou indirectement des gaz et vapeurs toxiques.
 - de dés herbant.
 - de substance susceptible de colorer anormalement les effluents (peinture ...).
 - de produit encrassant ou colmatant (boues, sables, gravats, cendres, colles, goudrons, graisse animale et végétale/ de friture...).
 - de lingettes, serviettes hygiéniques, de ménage, coton tiges ...
 - des eaux de lavages des machines à béton.
 - des effluents de fosse septique ou étanche ou toilette chimique.
 - de graisse, sang ou poil en quantité tel que ces matières puissent provoquer des obstructions.
 - d'eaux, ou autres matières, qui par leur quantité ou leur température sont susceptibles de porter l'eau du réseau public de collecte à une température supérieure à 30°C (notamment issues de pompe à chaleur).

Dans tous les cas, l'abonné peut contacter à tout moment le service relation clientèle de l'exploitant pour connaître les conditions de rejet de ses eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.

3. Eaux pluviales

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
 - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
 - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
 - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements ≥ 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
 - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m² imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
 - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,*
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les vidanges de piscine peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

4. Electricité et télécommunication

Pour toute construction* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction* neuve adjacente à un bâtiment* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télé communication pourront être posés sur la façade*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments* supports.

5. Sécurité Incendie

Toute construction* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

Article UE-5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

Les constructions* doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques* existantes déterminées par la commune (y compris les voies privées desservant plus de 2 lots).

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les constructions doivent notamment respecter les servitudes de vues, les servitudes de passages, de droit d'échelle ou encore les règles d'appui en mitoyenneté de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage comme par exemple une perte massive d'ensoleillement sur fond voisin. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Les constructions* doivent s'implanter à une distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D \geq 5$ mètres ; $D=H/2$).

Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non règlementé.

Article UE-9 : Emprise au sol :

- Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâti (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

Article UE-10 : Hauteur des constructions

1. Principe général :

- Pour les constructions* d'habitation, de commerce et d'artisanat, la hauteur* ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage, ou à l'acrotère.
- Pour les autres constructions*, la hauteur* ne pourra excéder 15 mètres au faitage.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions

1. Principe général :

- L'aspect général des constructions* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne devront en aucun cas être brillants, c'est-à-dire réfléchissants.
 - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Concernant les travaux sur constructions existantes* :
 - Ils devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment* son caractère d'origine.
 - L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment* initial, s'il est de qualité et de bonne facture. Les éléments de décor devront être restaurés.
- La démolition, la dénaturation des constructions patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

2. Des dérogations de principe pourront être accordées :

- Pour mettre en œuvre des solutions techniques appropriées (traitement des façades*, des toitures, des ouvertures, ...).
- Pour permettre une architecture de facture contemporaine répondant à des objectifs environnementaux (*construction* privilégiant les installations de production d'énergie renouvelables, constructions* remplissant des critères de performance énergétique*) sous deux conditions cumulatives :
 - Proposer une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation).
 - Présenter une bonne insertion dans le paysage.

3. Les toitures :

- Les toitures devront :
 - soit présenter une pente entre 30 et 35%. Dans ce cas, les toitures devront être en tuile canal, romane ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
 - soit être aménagé en toiture terrasse* (*pour mémoire, dans ce cas, veuillez prendre en considérations les servitudes de vues imposées par le code civil*).
- Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.
- Les plaques galvanisées brutes sont interdites.
 - Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.
 - Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

Zone UE

4. Les façades* :

- Les façades* seront :
 - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
 - Seules peuvent rester apparentes les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
 - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
 - Soit enduites :
 - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
 - Les enduits plastiques sont interdits.
 - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si :
 - L'insertion urbaine de l'ensemble reste harmonieuse.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïques) sont interdits en façade*

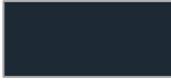
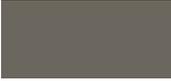
5. Nuancier :

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance améliorée (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

Pour les murs (y compris les murets de clôture) :

	Ton Pierre (016)		Ivoire Claire (231)		Pierre Claire (035)
			Blanc Cassé (001)		

Pour les menuiseries :

	Gris Souris (RAL 7005)		Gris Terre d'Ombre (RAL 7022)		Gris Anthracite (RAL 7016)
	Beige Gris (RAL 1019)		Brun Pâle (RAL 8025)		Brun Lauze (RAL 7006)
	Taupe (RAL 7035)		Gris Argent (RAL 7001)		Bleu Pigeon (RAL 5014)
	Vert Blanc (RAL 6019)		Rouge Pourpre (RAL 3004)		Acier Corten (RAL 2025)

Pour les grilles et les grillages :

	Gris anthracite (RAL 7016)		Vert Mousse (RAL 6005)
---	-------------------------------	---	---------------------------

6. Clôtures :

Préambule : au titre du code civil, et donc indépendant du présent PLU et des autorisations d'urbanisme qui s'y réfèrent, les clôtures et les plantations qui les accompagnent doivent respecter des règles de mitoyenneté et de hauteur de manière à ne pas causer de trouble anormal du voisinage. Tous renseignements utiles sur la question peuvent être pris auprès d'un notaire ou d'un avocat.*

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
- Le muret existant en pierre côté fronton de la cave sera conservé sans modification. Il pourra être doublé d'une haie.
- La hauteur* totale des clôtures (sur voie et en limite) ne peut excéder 1.80 mètres.
- En limite sur voie et en limite séparative*, seules les protections visuelles en matériel végétal naturel (bois, osier, bruyère, ...) sont autorisées. Les clôtures devront constituées :
 - Soit, d'un muret plein qui sera à la fois :
 - Enduit sur toutes les faces ou en pierre
 - D'une teinte conforme au nuancier.
 - D'une hauteur* comprise entre 0.60 et 1.20 mètres.
 - Doublée d'une haie d'au moins trois essences distinctes et compatibles avec le sol en place.
 - Et éventuellement surmonté d'un grillage ou grille rigide conforme au nuancier.
 - Soit, d'un grillage rigide conforme au nuancier qui sera doublé d'une haie végétale de trois essences au moins et compatibles avec le sol en place. Les haies champêtres refuge de biodiversité sont à privilégier

Par dérogations à ces matériaux, il est possible de positionner des claustras en poterie.

- Il est fortement conseillé d'aménager les murets de clôtures avec :
 - des barbacanes, si la gestion pluvial le nécessite (et dans le respect du code civil),
 - et/ou des passages à faune (en vue de favoriser la biodiversité).

7. Equipements de façade* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Concernant les boîtes aux lettres, elles seront encastrées et non en saillie sur le domaine public. De même pour l'ensemble des coffrets techniques qui seront regroupés.
- Concernant les paraboles, elles sont prosrites en façade*. Elles seront obligatoirement positionnées en toiture ou sous-comble. Les dispositifs individuels sont interdits en cas d'immeubles collectifs (uniquement des dispositifs collectifs).

Article UE-12 : Stationnement des véhicules

1. Principe dans la zone :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques*.
- La superficie à prendre en compte pour les places de stationnement véhicules est à minima de 2.50 mètres de largeur par 5 mètres de longueur, soit une surface de 12.5m² (exceptée pour les places à destination des Personnes à Mobilité Réduite dont la largeur est portée à 3.30 mètres).
- Toute place de stationnement doit être accessible dans des conditions de sécurité suffisante sous peine d'être refusée.
- Pour les constructions* d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement non-closes perméable par logement. Il est fortement conseillé de retenir la terre sur les places de stationnement à l'aide d'un dispositif approprié.
- Pour les établissements recevant du public, il est exigé une surface de place de stationnement au moins égal à 20% de la surface de plancher affectée à l'activité.
- Pour toutes les autres destinations autorisées dans la zone, le stationnement devant s'effectuer en dehors des voies publiques*, le porteur de projet devra proposer une notice de stationnement explicitant comment il sera géré à partir de toutes les informations utiles (nombre d'emplois, effectif client, besoin en places visiteurs, livraison, ...).
- Concernant le stationnement vélo, des obligations existent au titre du code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 et suivants, R. 113-11 et suivants) pour les constructions à vocation collectives (habitat, lieux de travail, service public, ensembles commerciaux et cinématographiques). Il s'agit principalement d'aménager un espace vélo sécurisé, couvert et éclairé comprenant des emplacements d'au moins 1.5m².
- De plus, il est souhaitable au titre du présent Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de racks vélos pour les collectifs, les lotissements, les bureaux, les services et les Etablissements Recevant du Public.

2. Dérogations prévues par le code de l'urbanisme :

- En matière de logement (L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme), il ne peut pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement (réduite à 0,5 place par logement s'il se situe à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport avec une desserte suffisante) :
 - Pour les logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat.
 - Les logements locatifs intermédiaires (article L. 302-16 du code de la construction* et de l'habitation).
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L. 312-1 6° du code de l'action social des familles). A noter que :
 - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
 - Les résidences universitaires (L. 613-12 du code de la construction* et de l'habitation). A noter que :
 - Au titre de l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application de ce calcul donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Lorsque les places peuvent être réalisées sur un terrain à proximité de l'opération (L. 151-33 du code de l'urbanisme), il est possible de les réaliser à une distance maximale de 300 m comptés le long du linéaire de voirie (voies piétonnes comprises).

- Lorsque les places sont concedées dans un parc automobile privé ou public à proximité (L. 151-33 du code de l'urbanisme) à condition d'en fournir la preuve (convention, acquisition, ...) dans la demande d'autorisation de construire déposée.
- Lorsque le parc de stationnement prévoit l'utilisation de véhicules alternatifs (L. 151-31 du code de l'urbanisme), l'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 15%. Ceci nécessite la mise à disposition des salariés ou de la clientèle soit :
 - Des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté.
 - Des véhicules en autopartage.
- Par décision motivée, en tenant compte de la nature du projet et de sa zone d'implantation, il est possible au titre de l'article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme de réduire l'obligation imposé par le règlement du PLU à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructure ou de l'aménagement d'espace permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Sur la commune de St Jean de Fos, les dérogations prévues au titres des articles L. 135-35 et L. 151-36-1 du code de l'urbanisme ne peuvent s'appliquer.

Article UE-13 : Espaces verts et plantations :

- Tout dépôt à l'air libre est interdit.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les espaces libres* seront de préférence plantés.
- Les plantations existantes seront de préférence conservées.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
 - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

Article UE-14 : Obligations en matière de performance environnementale.

Non-réglémenté.