



VILLE DE MAS BLANC DES ALPILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision N°1

4.1 Règlement

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p18
	Zone UA	p 19
	Zone UB	p 26
	Zone UT	p 33
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p40
	Zone AU	p 41
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p44
	Zone Agricole	p 45
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p51
	ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	p 52

NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

ARTICLES

1. Occupations du sol interdites
2. Occupations du sol admises sous conditions particulières
3. Accès et voirie.
4. Desserte par les réseaux.
5. Surface et forme des terrains. *SUPPRIME*
6. Implantation des constructions par rapport aux voies.
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
9. Emprise au sol.
10. Hauteur des constructions.
11. Aspect extérieur / insertion dans le site.
12. Stationnement des véhicules.
13. Espaces libres. Plantations.
14. Coefficient d'Occupation du Sol. *SUPPRIME*
15. Performances énergétiques et environnementales
16. Infrastructures et réseaux de communications électroniques



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de MAS BLANC DES ALPILLES, Bouches du Rhône.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE.

Sont et demeurent notamment applicable au territoire communal :

- a -les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont une liste figure en annexe (annexe 5.2) ;
- b- le Code de l'Urbanisme en vigueur
- c- les différentes lois en vigueur régissant les Plans Locaux d'Urbanisme et le droit des sols
- d -le Code de la Construction et de l'Habitation;
- e -les droits des tiers ou particuliers tel qu'issus du Code Civil;
- f -la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements;
- g -la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques
- h -la loi n°92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau".
- i -la loi n°93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysage"
- j- la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône approuvée par décret le 10 mai 2007
- k- la Directive de Protection et de mise en valeur des Paysages approuvé par décret le 4 janvier 2007 (décret n°2007-21)

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Dès l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant des lotissements existants, cesseront automatiquement de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une demande de maintien de ces règles n'ait été formulée par les colotis dans les conditions prévues par les articles L.442-9 et L.442-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les documents graphiques du dossier (plans de zonage pièce n°4.2).

a -les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions au titre II du présent Règlement, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- la zone **UA** d'urbanisation en ordre continu. Il s'agit de la trame ancienne du village. Sa vocation est essentiellement l'habitat, les services et les commerces.
- la zone **UB**, zone urbaine d'extension immédiate caractérisée par une construction en ordre discontinu de type pavillonnaire
- La zone **UT**, zone de transition vers les massifs, comprenant de l'habitat de faible densité.

b -une zone à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent Règlement sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone **AU** : zone non équipée destinée à une urbanisation différée pour de l'habitat essentiellement. Les conditions d'aménagement de ces zones seront fixées ultérieurement par

modification ou révision du PLU.

c - La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation, sont admises

d - Les zones N sont les zones naturelles et forestières.

Ce sont les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison,

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

La zone N distingue 2 secteurs :

- **les secteurs Npnr**, espaces compris dans les paysages naturels remarquables délimités par la DPA
- **le secteur Npnc**, espaces compris dans les paysages naturels construits délimités par les travaux de transcriptions de la DPA.

Les plans définissent en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les terrains cultivés à protéger définis à l'article L123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme
- les bâtiments, les éléments paysagers, les ensembles arborés et les éléments végétaux isolés, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, dont la liste figure en annexe 1 au présent document,
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 5° du Code de l'Urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement des zones concernées.

ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS / ADAPTATIONS.

a -Des **adaptations mineures** pourront être accordées pour ce qui concerne les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone, adaptant les règles quantifiées jusqu'à 10% de leurs prescriptions, si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...);
- la configuration des parcelles (terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme)
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...)

Le pétitionnaire doit justifier les motifs de l'ajustement; il ne sera cependant pas donné suite si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement, ou si il contredit des indications d'implantation, de zone non aedificandi, ou de recul figurant au plan de zonage.

b -Selon les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, et sauf dispositions particulières mentionnées aux articles 1 et 2 de chaque zone, « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».

- c - Dans les articles 1 et 2 du règlement de chacune des zones il est précisé si peuvent être admis
- la restauration et l'aménagement, avec ou sans modification des volumes, des bâtiments existants,
 - l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article 1 de la zone.

ARTICLE 5 - ACCES ET VOIRIE.

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

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

De plus elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

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

ARTICLE 6 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

a- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable.

Peuvent être admis, en zone naturelle ou agricole, des dispositifs autonomes d'alimentation en eau conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

En zone N et A, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

b- EAUX USEES.

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

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

- pour l'ensemble des zones U, AU, A, N : Eaux usées non domestiques:

En toute zone, l'évacuation d'eaux usées non domestiques (d'origine agricole, industrielle, restauration) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un pré-traitement éventuel (art. L1331-10 du Code de la Santé Publique).

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

c- EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

d- ELECTRICITE TELEPHONE

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

L'enfouissement des lignes est souhaité dans les zones A et N.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades.

Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales".

En l'absence de toute autre disposition mentionnée à l'article 11 de chaque zone, les constructions, installations et aménagements de toute nature respectent les prescriptions générales suivantes :

a • ADAPTATION AU SITE et PAYSAGE

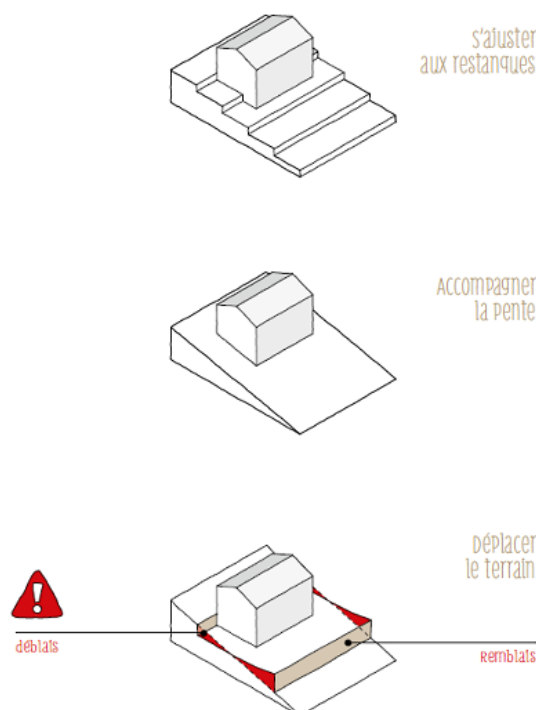
L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain, topographie, végétation, et du paysage, et s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant.

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par

rapport au terrain naturel pourra être demandée.

- Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants
- En accompagnant la pente (étalement en cascade)
- Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire. Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. **Le guide « Habiter les Alpilles » est à consulter en référence, il est disponible en mairie.** Le choix des points de vue sera adapté à la nature du projet et à son contexte (Article R.431-10 du code de l'urbanisme).



Extrait du guide « Habiter les Alpilles », *Implanter correctement le bâti, Tenir compte de la topographie*, p.93.

b • INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN.

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (1) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- Lors des modifications et réhabilitations, les volumes, le mode de construction, les matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien (fermes et granges isolées ou hameaux) sont respectés.

Toute intervention en façade (ravalement) ou toiture (modification de l'aspect extérieur d'un

bâtiment) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée à la mairie.

Une attention particulière est portée aux façades des nouvelles constructions en continuité du bâti ancien.

(1) liste en annexe 1 du présent document,

c • RÉALISATION DE PROJET À CARACTERE CONTEMPORAIN

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain. Le recours à des matériaux contemporains peut être autorisé.

d • RÉALISATION DE PROJET S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti qui présente une démarche de développement durable peut recourir à des matériaux et à des techniques de mise en œuvre renouvelables.

e • FACADES.

Les travaux de ravalement sont subordonnés à une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont subordonnés à une autorisation administrative, selon le cas déclaration préalable ou permis de construire.

f • CLOTURES.

Sur l'ensemble de la commune, qui a délibéré en ce sens, l'édification d'une clôture, autre que nécessaire à l'activité agricole ou forestière, est subordonnée à une déclaration préalable, et aux règles de la zone où elle est réalisée.

Dans les zones soumises au risque inondation et ruissellement urbain, les clôtures doivent être grillagées à large maille (100mm x 100 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 100 mm), sans aucun mut bahut de soubassement. Tout autre type de grillage est interdit.

g. RAPPORT ENTRE L'ESPACE PRIVE ET L'ESPACE PUBLIC

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines pour les zones U et AU et les caractéristiques rurales et naturelles pour les zones A et N. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol ...) L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

H. PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

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

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les

espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

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

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture. Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

ARTICLE 8 – Canaux et cours d'eau.

Les constructions et aménagements doivent respectés une marge de recul de 5m de part et d'autre de l'axe central du canal ou du cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures fixes doivent respecter les mêmes règles de recul par rapport aux canaux et cours d'eau que les constructions. Des dérogations partielles aux dispositions de cet article ne pourront être accordées qu'après avis des gestionnaires des ouvrages concernés.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eaux non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement, et pour ce qui concernent les ouvrages collectifs d'irrigation et d'assèchement, à tous les canaux endigués.

Pour les fossés ou « fiholes » qu'ils soient d'ordre public ou privé, aucune construction ou clôture fixe ne peut être implantée à moins de 1,50m de l'axe de ces ouvrages. Le libre accès devra être laissé aux bénéficiaires de servitudes correspondantes pour la gestion et l'entretien. Le busage nécessite une autorisation qui en définira les caractéristiques.

ARTICLE 9 - RECOMMANDATIONS TECHNIQUES.

a • Risques sismiques :

La Commune de MAS BLANC DES ALPILLES se situe dans une zone de sismicité modérée (zone 3). En conséquence, et selon le « porter à connaissance » du 27 avril 2015 (annexe 5.1.3), les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à « risque normal ») et les règles de construction parasismiques PS-MI 89, révisées 92 (normes NF.P.06.014 décret 91.461 du 14 mai 1991), sont applicables.

b • Risques inondations et ruissellement:

Certaines parties du territoire communal sont soumises au risque d'inondation dû au ruissellement collinaire, en raison de leur situation en aval d'un bassin versant.

Les permis de construire sur les terrains concernés pourront être refusés ou assortis de prescriptions telles que surélévation des planchers, interdictions de clôtures pleines, renforcement des berges de cours d'eau.

Trois zones à risque d'inondation sont distinguées, issue de l'étude hydraulique annexée au PLU :
Les règles de constructibilité sont divisées selon le niveau d'aléa et les enjeux (zones urbanisées (U et AU) ou non (A et N) :

Dans les zones U et AU :

1/ Zone « aléa faible » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. L'emprise au sol est limitée à 60%.

2/ Zone « aléa modéré » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. Les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits. L'emprise au sol est limitée à 60%.

3/ Zone « aléa fort » : toute nouvelle construction est interdite. Des extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

Dans les zones A et N :

1/ Zone « aléa faible » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. L'emprise au sol est limitée à 40%.

2/ Zone « aléa modéré » : toute nouvelle construction est interdite sauf pour bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 600m² de surface de plancher totale. Les extensions mesurées de l'existant sont autorisées. L'emprise au sol est limitée à 40%.

3/ Zone « aléa fort » : toute nouvelle construction est interdite. Des extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

(voir cartographie en annexe n°5.1.5 de l'Étude hydraulique des zones inondables de la commune de Mas Blanc des Alpilles)

Ainsi, les constructions, à l'exception des serres, devront avoir leur plancher à 0,60m au dessus du terrain naturel.

c • Risques feux de forêts :

Selon l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2013 et le « porter à connaissance » du 23 mai 2014, certaines parties du territoire communal sont soumises au risque feux de forêts. Les cartes d'aléa subit et induit sont annexées au PLU (annexe 5.1.1).

d • Assainissement individuel :

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit faire l'objet d'un dispositif réglementaire pour satisfaire aux exigences résultant de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, loi sur l'eau.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune précise dans ses conclusions les possibilités et les conditions d'assainissement autonomes dans les zones non desservies par le réseau collectif (pédologie et nature des systèmes d'épuration individuelle appropriés à chaque secteur urbanisable et non desservi par le réseau collectif, conception et installation de ces dispositifs).

ARTICLE 10 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et

opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune. Ces schémas, qui peuvent préciser en outre certaines caractéristiques des voies et espaces publics, sont intégrés au dossier de P.L.U. (pièce 3).

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques, (article L.123-5 du code de l'urbanisme), et en cohérence avec les orientations générales du PADD.

ARTICLE 11 - PERMIS DE DEMOLIR

La commune ayant délibéré en ce sens, toute démolition intervenant dans les zones UA et UB de la ville est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE 12 - Lexique

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- Accès :

Point qui permet d'accéder à l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- Alignement :

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

- Annexe :

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

- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de l'emprise au sol des constructions à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol, y compris les constructions annexes.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les éléments de modénature ou architecturaux (bandeaux, corniches, simples débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien),

- les constructions ou parties de constructions enterrées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux,

- les équipements permettant l'installation d'énergies renouvelables (chaudière bois, géothermie, ...)

- Clôture :

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou le maintien d'un recul par rapport aux canaux.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- Construction :

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Les piscines sont des constructions.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit des destinations correspondant notamment aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et l'enseignement supérieur),
- les établissements d'accueil médicalisés pour personnes âgées,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- les constructions et installations liées à la défense nationale,

- Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

- Espaces libres :

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

- Espaces verts :

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbres, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.

- Établissement recevant du public (ERP) :

Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du Code de la Construction et de l'Habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- 1ère catégorie: au-dessus de 1500 personnes,
- 2ème catégorie : de 701 à 1500 personnes,
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4ème catégorie : 300 personnes et en-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- 5ème catégorie : Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du Code de la Construction et de l'Habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

- Établissement sensible :

Désigne toute construction recevant un public particulièrement vulnérable : jeune, âgé ou dépendant (crèche, halte garderie, école maternelle, école primaire, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique, etc.). Les prisons et maisons d'arrêts rentrent également dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas de crise.

- Établissement stratégique :

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tel que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, etc.

- Façade sur rue

Une construction est implantée en façade sur rue dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de sa façade et la limite de l'alignement de la rue concernée.

- Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, et tout point, soit de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère, soit du faitage.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes, les panneaux solaires [...]

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

- Limites séparatives :

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

- Logement de fonction :

Désignation d'un logement lorsqu'une présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- Modes de déplacement doux :

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine ou animale, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller, cheval....

- Mur de soutènement :

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

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

- Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

- Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

- Stationnement :

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

Modalités de calcul du nombre de places :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée ou complète.

Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :

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

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobile, et qu'il n'est pas en mesure d'aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un rayon de 300m autour du terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

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

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

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

Longueur : 5 mètres ;

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;

Dégagement : 5 mètres.

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

Angle par rapport à la voie : 45° ;

Longueur : 5 mètres ;

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;

Dégagement : 4 mètres.

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

Longueur : 5,50 mètres ;

Largeur : 2 mètres ;

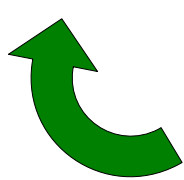
pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

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

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

- Terrain ou unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.



Zone UA

La zone UA est la zone urbaine à vocation principale résidentielle ainsi qu'aux services qui en sont le complément naturel. Elle constitue la trame ancienne du village, caractérisée par une construction en ordre continu, généralement à l'alignement des voies.

Toutes les constructions, à l'exception des serres, devront avoir leur plancher à 0,60m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a - les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.
- b - les parcs d'attraction, aires de sports, dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- c - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils soient nécessaires à un permis de construire,
- d - la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes ou de résidence mobile de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- e- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axe commercial et artisanal à protéger » en application des dispositions de l'article L 123-1-5 III 5° du Code de l'urbanisme.
- f- Les constructions à destination d'habitation en rez-de-chaussée sont interdites en vis-à-vis des secteurs identifiés sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger en application des dispositions de l'article L 123-1-5 III 5° du Code de l'urbanisme.

Rappel pour les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

- 1/ Zone « aléa faible » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. L'emprise au sol est limitée à 60%.
- 2/ Zone « aléa modéré » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. Les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits. L'emprise au sol est limitée à 60%.
- 3/ Zone « aléa fort » : toute nouvelle construction est interdite. Des extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

De plus, la construction d'établissements sensibles ou stratégiques ainsi que des parkings en sous-sol est interdite.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées

- a - les constructions destinées à l'habitation, y compris les piscines, ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1, **sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens**, notamment :
- b - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce à condition que la surface de vente soit inférieure à 200 m² de surface de plancher, et à l'artisanat.
- c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

d - les aires de stationnement ouvertes au public,
e - les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Il est rappelé que

- "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 2° de l'article L.123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" doivent être précédés d'une déclaration préalable;

- "les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application du 2° de l'article L.123-1-5 III, ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.

f - la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UA 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect)

g - la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits ou démolis dans les conditions prévues à l'article 4 b du titre I du présent règlement.

Dans les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

En plus des conditions précédentes :

- seuls les remblais nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs accès sont admis.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

a - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c - Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Un débit de fuite minimum pourra être imposé par l'autorité compétente.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

d - Electricité téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies.

- Toutefois, dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation peut être autorisée ou imposée en cohérence avec les retraits d'alignement d'autres implantations constituant la rue, qu'il s'agisse ou non de constructions voisines de la construction envisagée. Lorsque les constructions attenantes sont implantées en retrait de l'alignement, l'implantation peut être imposée en continuité des façades voisines, et les alignements existants maintenus et restitués en cas de démolition et reconstruction.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente par rapport à l'alignement; les ajustements éventuels seront instruits dans le cadre de l'article 4a titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions sont implantées en ordre continu à tous les niveaux entre les deux limites latérales aboutissant à la voie, et cela sur une profondeur de 5 mètres minimum.
Au delà et sur les autres limites, l'implantation est établie soit sur la limite, soit à une distance minimale de 3 mètres.
- Le pétitionnaire pourra solliciter une implantation différente, les ajustements seront instruits dans le cadre de l'article 4a titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel à la verticale du bâtiment projeté.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a, titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de restructuration de bâtiments, ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, disposition en loggia...), ils doivent être conservés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet. La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture 2 pentes avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

- Lors des réhabilitations ou réfections des constructions un débord du toit est maintenu ou créé, sans être inférieur à 30 cm.
 - Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournant. En cas de constructions nouvelles, une génoise ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
 - Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.
- Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
 - La création de terrasses en toiture est interdite.
 - Les seules ouvertures autorisées en toiture sont les châssis de toiture. La superficie totale de ces ouvertures par pan de toiture ne dépasse pas 1 m².
 - Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront alignées sur la toiture.
 - Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale ni à la silhouette du centre ancien en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
 - Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Façade

Dans les rues du centre du village, les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration,...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public.

Ouvertures

- Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...). Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de la réglementation thermique (RT) en vigueur (isolation, confort...).
- La fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon constituent un langage architectural nouveau par rapport à la conception d'origine du bâti existant. De ce fait, elles ne pourront être autorisées que si les travaux sont en accord avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de composition de l'immeuble.
- Les pleins doivent dominer sur les vides.
- Les alignements d'ouverture doivent être maintenus.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges
- Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue.
- Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires.
- Les menuiseries bois sont à privilégier et sont peintes (palette de couleurs en mairie)

Ouvrages en saillie

- Les gouttières et descentes d'eaux seront en zinc, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite. La partie basse de la descente est constituée d'un tuyau en fonte ou en zinc. (le dauphin)

- Les balcons sont proscrits en façade sur rue.
- Les grilles et garde-corps sont en ferronnerie.
- Les boîtiers et climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de la façon la plus discrète possible.

Devantures :

- La largeur des percements des vitrines doit respecter les limites des immeubles. La composition des devantures doit tenir compte du parcellaire.
- La devanture doit être composée sur le rez-de-chaussée. En aucun cas, elle ne doit occuper le premier étage.
- Composition : le rez-de-chaussée doit être à l'image de ce qu'il y a au dessus. La devanture doit s'inscrire dans la composition de la façade.
- Les couleurs doivent être en harmonie avec le reste de la façade.
- Seuls des éléments ponctuels pourront être légèrement en saillie s'ils ne sont pas appuyés sur le domaine public.
- Le dispositif d'ouverture des bâches et stores de devanture doit être invisible en position d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.
- Aucune enseigne ne peut être posée plus haut que le niveau des appuis de baies du premier niveau. Les enseignes en drapeau doivent être implantées en composition avec la façade et la devanture, elles doivent être adaptées par leur proportion au gabarit de la voie. - Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, et les caissons lumineux extérieurs sont interdits.

Matériaux de façades et revêtements :

- La façade est enduite ou en pierres apparentes. La couleur des enduits est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie)
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble

Clôtures

- Une attention particulière sera portée sur les clôtures. Elles doivent être conçues avec le projet de façade.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Les clôtures sont constituées de mur bahut de 1m surmonté d'une grille ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Les clôtures et portails ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.
- Les clôtures maçonnées sont soumises aux mêmes règles que les façades (revêtements, couleurs).
- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures sont interdites
- Les clôtures en bois ou en matière plastiques sont interdites.
- Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

En cas de construction en zone inondable identifiée sur les planches graphiques, les dispositions de l'article 7 f du Titre I – Dispositions Générales, sont seules applicables.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

Le nombre de places (aires de stationnement ou garages) n'est pas réglementé.

Stationnement vélo : non réglementé

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS.

La végétation existante est préservée et des essences locales sont à utiliser. La liste des essences locales est disponible en mairie.

Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.



Zone UB

La zone UB est une zone d'urbanisation qui, en ordre discontinu, poursuit la ville, accueillant majoritairement de l'habitat pavillonnaire.

Elle a vocation à s'urbaniser et se densifier en respectant des contraintes d'emprise au sol, de hauteur et de maintien d'une proportion d'espaces végétalisés.

Toutes les constructions, à l'exception des serres, devront avoir leur plancher à 0,60m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a - les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.
- b - la création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- c - l'aménagement de parcs d'attraction, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- d - les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- e - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés à un permis de construire.

Rappel pour les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

1/ Zone « aléa faible » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. L'emprise au sol est limitée à 60%.

2/ Zone « aléa modéré » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. Les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits. L'emprise au sol est limitée à 60%.

3/ Zone « aléa fort » : toute nouvelle construction est interdite. Des extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

De plus, la construction d'établissements sensibles ou stratégiques ainsi que des parkings en sous-sol est interdite.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1, à la condition que soit assurée la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre, entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, **et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens**, notamment :

- a - les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'artisanat.
- b - les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, y compris les piscines liées à ces constructions,
- c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- d - les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés,
- e - les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une

protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Il est rappelé que

- "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L123-1-5 III 2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" doivent être précédés d'une déclaration préalable;

- "les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application de l'article L123-1-5 III 2°, ou située dans un périmètre délimitée en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.

f - la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UB 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :

- * que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise et de la surface de plancher de l'existant à la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols initial,

- * qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la Commune,

g - la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers démolis ou détruits dans les conditions prévues à l'article 4 b du titre I du présent règlement.

Dans les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

En plus des conditions précédentes :

- seuls les remblais nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs accès sont admis.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

a - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c - Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

d - Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT.

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

d - Electricité téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

• **En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature**, celles-ci sont implantées :

-soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques pour réaliser une continuité de volume avec les immeubles voisins.

- soit à une distance minimum de 3 m de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

• Les adaptations éventuelles à cette règle seront instruites dans le cadre de l'article 4a du titre I du présent règlement.

• Les bassins des piscines peuvent être implantés en limite des emprises publiques.

Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

• **En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage** les constructions nouvelles sont implantées :

- soit sur la limite séparative,

- soit de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres : $D = H/2$, mais toujours supérieure ou égale à 3 mètres

- Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

- L'emprise des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain d'assise du projet.
- Non réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables (chaudière bois, ...) n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel à la verticale du bâtiment projeté.

- la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a, titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques, (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, ...), ils doivent être conservés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les

exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel pourra être demandée.

- Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants
- En accompagnant la pente (étagement en cascade)
- Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

Se référer à l'article 7 des dispositions générales relatif à l'adaptation au site et paysage ainsi qu'au guide « Habiter les Alpilles » disponible en mairie.

Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet. La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.
 - Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournant. En cas de constructions nouvelles, une génoise doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
 - Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné.
- Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
 - La création de terrasses en toiture est admise, à condition qu'elles soient intégrées dans une cohérence architecturale et qu'elles ne présentent aucune brillance.
 - Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
 - Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Ouvrages en saillie

- Les boîtiers et climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

Matériaux de façades et revêtements :

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des enduits est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie)

- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble

Clôtures

- Une attention particulière sera portée sur les clôtures. Elles doivent être conçues avec le projet de façade.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Les clôtures sont constituées de mur bahut de 1m surmonté d'une grille ou éventuellement d'un grillage. Les clôtures sont doublées de haies vives d'essences végétales locales.
- Les clôtures et portails ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.
- Les murs "bahut", s'ils ne sont pas réalisés avec des matériaux appareillés destinés à rester apparents, sont enduits. Ils sont soumis aux mêmes règles que les façades. Les maçonneries d'agglomérés de ciment sont enduites deux faces.
- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures sont interdites
- Les clôtures en bois ou en matière plastiques sont interdites.
- Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

En cas de construction en zone inondable identifiée sur les planches graphiques, les dispositions de l'article 7 f du Titre I – Dispositions Générales, sont seules applicables.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée

12.1 -Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par 70 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places. Toute place supprimée doit être remplacée.

Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1 place minimum par logement.

Lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci sont réalisées sur le terrain d'assiette de la construction à réaliser ou dans son environnement immédiat (environ 300m).

12.2 -Construction à usage de bureau et service

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² entamées de Surface de Plancher déclarée;
- stationnement vélo : 1 place par tranche de 50m² entamée de Surface de Plancher déclarée.

12.3 -Construction à usage de commerce

- 1 place par tranche de 50m² commencée de surface de plancher créée.
- stationnement vélo : 1 place par tranche de 50m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.4 -Construction à usage artisanal

- 1 place par tranche de 50m² entamée de surface de plancher déclarée.

12.5 - Construction à usage d'hébergement hôtelier et restaurant

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

12.6 -Services publics ou d'intérêts collectifs

Non règlementé

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS.

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

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

- Les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 60% de la surface du terrain d'assise des projets, et comprennent des espaces libres végétalisés pour 40% minimum de cette même surface.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 50 % des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.

La végétation existante est préservée et des essences locales sont à utiliser. La liste des essences locales est disponible en mairie.

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toutefois, les coupes ou abattages peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets sont remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.



Zone UT

La zone UT est une zone de transition vers les massifs, caractérisée par de l'habitat peu dense. Elle a vocation à évoluer faiblement, vu les contraintes de ruissellement et de biodiversité.

Toutes les constructions, à l'exception des serres, devront avoir leur plancher à 0,60m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a - les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière, ou à fonction d'entrepôt.
- b - la création de terrains de camping, le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- c - l'aménagement de parcs d'attraction, de parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés,
- d - les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- e - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés à un permis de construire.

Rappel pour les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

1/ Zone « aléa faible » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. L'emprise au sol est limitée à 60%.

2/ Zone « aléa modéré » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. Les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits. L'emprise au sol est limitée à 60%.

3/ Zone « aléa fort » : toute nouvelle construction est interdite. Des extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

De plus, la construction d'établissements sensibles ou stratégiques ainsi que des parkings en sous-sol est interdite.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1, à la condition que soit assurée la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur et le respect des indications du schéma d'aménagement qui en précise la mise en œuvre, entre autres, les accès et les tracés des voies de desserte, éventuellement les zones d'implantations du bâti et les masses végétales à conserver, **et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens**, notamment :

- A - les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, y compris les piscines liées à ces constructions,
- b - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c - les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements ou exhaussements du sol qui leur sont liés,
- d - les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Il est rappelé que

- "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L123-1-5 III 2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" doivent être précédés d'une déclaration préalable;
- "les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application de l'article L123-1-5 III 2°, ou située dans un périmètre délimitée en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- e - la restauration et/ou l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article UT 1, même si cela ne respecte pas le corps de règle de la zone (exception faite des règles d'aspect), sous les conditions suivantes :
 - * que l'évolution donne lieu à une augmentation des surfaces de plancher mesurée, c'est à dire en rapport d'importance avec la construction initiale, sans excéder 40% de l'emprise et de la surface de plancher de l'existant à la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols initial,
 - * qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la Commune,
- f - la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers démolis ou détruits dans les conditions prévues à l'article 4 b du titre I du présent règlement.

Dans les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

En plus des conditions précédentes :

- seuls les remblais nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs accès sont admis.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE.

- a - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c - Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.
De plus elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.
Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.
- d - Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT.

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

d - Electricité téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

ARTICLE UT 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

• **En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles de toute nature**, celles-ci sont implantées :

- à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies publiques, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

• Les adaptations éventuelles à cette règle seront instruites dans le cadre de l'article 4a du titre I du présent règlement.

• Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

[Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales](#)

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

• **En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage** les constructions nouvelles sont implantées de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres : $D = H/2$, mais toujours supérieure ou égale à 3 mètres

• Les bassins des piscines sont implantés à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL.

- L'emprise des constructions ne peut excéder 15% de la surface du terrain d'assise du projet.
- Non réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables (chaudière bois, ...) n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel à la verticale du bâtiment projeté.

- la hauteur des constructions ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération.
- Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a, titre I du présent règlement.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés sont élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques, (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, ...), ils doivent être conservés.
- Les murs de clôture ou de soutènement en pierre sèche sont conservés. Lors d'un projet de construction sur une parcelle comportant de tels ouvrages seul le passage strictement nécessaire à un véhicule peut y être ménagé.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leur technique de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits : les exhaussements susceptibles de dégrader les vues paysagères remarquables, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité patrimoniale du site, à l'écoulement des eaux, au maintien ou restauration des trames vertes et bleues... Une coupe d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel pourra être demandée.

- Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants
- En accompagnant la pente (étalement en cascade)
- Composition des talus : La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.
- Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

Se référer à l'article 7 des dispositions générales relatif à l'adaptation au site et paysage ainsi qu'au guide « Habiter les Alpilles » disponible en mairie.

Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet. La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

- Privilégier la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.
 - Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournant. En cas de constructions nouvelles, une génoise doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
 - Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.
- Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
 - La création de terrasses en toiture est admise, à condition qu'elles soient intégrées dans une cohérence architecturale et qu'elles ne présentent aucune brillance.
 - Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
 - Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

Ouvrages en saillie

- Les boîtiers et climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

Matériaux de façades et revêtements :

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des enduits est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie)
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble

Clôtures

- Une attention particulière sera portée sur les clôtures. Elles doivent être conçues avec le projet de façade.
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Les clôtures doivent être grillagées à large maille (150mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm), sans aucun mut bahut de soubassement. Tout autre type de grillage est interdit.
- Les clôtures et portails ont une hauteur visible maximum de 2 mètres.
- Les clôtures constituées de plaques de toutes natures sont interdites
- Les clôtures en bois ou en matière plastiques sont interdites.
- Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

En cas de construction en zone inondable identifiée sur les planches graphiques, les dispositions de l'article 7 f du Titre I – Dispositions Générales, sont seules applicables.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, et présenter au minimum sous la forme d'un garage ou d'une aire aménagée

12.1 -Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par 70 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places. Toute place supprimée doit être remplacée.

Stationnement vélo : non règlementé

Lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci sont réalisées sur le terrain d'assiette de la construction à réaliser ou dans son environnement immédiat (environ 300m).

12.2 - Construction à usage d'hébergement hôtelier et restaurant

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

12.3 -Services publics ou d'intérêts collectifs

Non règlementé

ARTICLE UT 13 - ESPACES VERTS.

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

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

- Les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 70% de la surface du terrain d'assise des projets, et comprennent des espaces libres végétalisés pour 50% minimum de cette même surface.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 50 % des espaces libres de construction sont conservés en pleine terre et sont végétalisés pour 50% minimum de leur surface.

La végétation existante est préservée et des essences locales sont à utiliser. La liste des essences locales est disponible en mairie.

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration

préalable.

Toutefois, les coupes ou abattages peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets sont remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UT 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE UT 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Les zones AU

La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.

La zone AU est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.

Toutes les constructions, à l'exception des serres, devront avoir leur plancher à 0,60m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

Rappel pour les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

1/ Zone « aléa faible » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. L'emprise au sol est limitée à 60%.

2/ Zone « aléa modéré » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. Les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits. L'emprise au sol est limitée à 60%.

3/ Zone « aléa fort » : toute nouvelle construction est interdite. Des extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

De plus, la construction d'établissements sensibles ou stratégiques ainsi que des parkings en sous-sol est interdite.

ARTICLE AU 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et ne doit pas excéder 200m² de surface de plancher totale. Les piscines sont autorisées. L'extension ne doit porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni créer de logement supplémentaire.

Dans les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

En plus des conditions précédentes :

- seuls les remblais nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs accès sont admis.

ARTICLE AU 3 – Accès et voirie

a - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Et notamment, le regroupement des accès sur les RD peut être exigé.

c - Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

d - Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE EN EAU, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

d - Electricité téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 -ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 -STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



La zone Agricole

La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation, sont admises.

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R*123-7 Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 23](#)

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Toutes les constructions, à l'exception des serres, devront avoir leur plancher à 0,60m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Rappel pour les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

1/ Zone « aléa faible » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. L'emprise au sol est limitée à 40%.

2/ Zone « aléa modéré » : toute nouvelle construction est interdite sauf pour bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 600m² de surface de plancher totale. Les extensions mesurées de l'existant sont autorisées. L'emprise au sol est limitée à 40%.

3/ Zone « aléa fort » : toute nouvelle construction est interdite. Des extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- a - les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec l'activité agricole,
- b - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole, pastorale ou forestière, ou aux ouvrages de défense contre l'incendie,
- c - les travaux de mise en valeur, d'adaptation, de requalification sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments,
- d - la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers démolis ou détruits, dans les conditions prévues à l'article 4 b du titre I du présent règlement.

e - les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris l'habitation en tant que siège d'exploitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole; les annexes et piscines liées à ces habitations.

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

Le camping à la ferme, conforme à la législation actuellement en vigueur, à proximité immédiate du site d'exploitation, sur des terrains de moindre valeur agricole, et si leur implantation ne nuit pas au fonctionnement de l'exploitation ou à la qualité du site.

Dans les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

En plus des conditions précédentes :

- seuls les remblais nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs accès sont admis.
- le camping à la ferme est interdit sur toutes les zones présentant un risque inondation.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.

a - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un droit de passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c - Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre commodément l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour.

d - Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT.

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable par captage privé est admise, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

d - Electricité téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable que les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, soient réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- **En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage, les constructions hors de la zone du bâti aggloméré** doivent respecter les reculs suivants, mesuré horizontalement, par rapport aux voies et emprises publiques :

- 4 mètres minimum de leur alignement pour toutes les constructions.

- Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévation des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.

- Les adaptations éventuelles à cette règle sont instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a, titre I du présent règlement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Si les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimum de 5 mètres, mesurée horizontalement.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Dans le souci de préservation du bâti ancien traditionnel, la construction de hangar agricole en juxtaposition ou à proximité immédiate des fermes doit être argumentée dans la demande d'autorisation administrative.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur maximale autorisée des constructions est appréciée en fonction de la localisation de l'opération et de son impact dans le site.

Cependant elle doit respecter les limites suivantes pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au faîtage mesurés à partir du terrain naturel existant avant l'opération.

- Pour les constructions à usage de hangars agricoles cette hauteur maximum est portée à 10 mètres en tout point.
- Le dépassement ponctuel de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions et argumenté, peut être autorisé, à condition qu'il reste compatible avec les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (préservation du site et du paysage).

Les autres demandes de dépassement seront instruites selon les dispositions de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2°, (voir annexe 1 du présent règlement), doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des réhabilitations, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien traditionnel sont respectés.
- Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leurs techniques de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

a) Composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

Les façades donnant sur l'espace public des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles (murs entièrement maçonnés).

Les travaux d'extension conserveront les caractéristiques traditionnelles et devront :

- respecter l'ordonnancement du bâti existant
- s'harmoniser aux bâtiments existants par leur implantation, l'imbrication des volumes et la sobriété de leur forme
- respecter le rythme et les proportions des percements existants

Les constructions agricoles peuvent s'insérer dans le paysage par la qualité des volumes, leur assemblage entre eux et la coloration des matériaux. L'implantation à proximité d'une rangée d'arbres réduit les effets de mitage.

b) Adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

c) Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Privilégier la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.

Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Pour les constructions techniques :

Les hangars agricoles ont un revêtement de couleur tuile, mat.

d) Ouvrages en saillie

- Les boîtiers et climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

e) Matériaux de façades et revêtements :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des enduits est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie).

- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.

- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble

- Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

- Le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leurs techniques de mise en œuvre, sont admis dès lors que le projet affirme un caractère contemporain et s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Pour les constructions techniques :

- Les groupes frigorifiques et techniques seront obligatoirement au sol.
- Les façades pourront être de bardage de couleur pastel.
- Les murs en aggloméré devront être obligatoirement enduits ou bardés.

f) Clôtures

- Pour préserver le caractère rural les clôtures sont soit des grillages, soit des clôtures végétales d'essences locales (liste disponible en mairie) accompagnées ou non de grillages. Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètre, supports de grillage ou de grille) sont interdits.
- Les murs pleins (de hauteur supérieure à 1,50 mètre) peuvent être admis selon le caractère du lieu. S'ils sont réalisés en agglomérés de ciment, ils sont enduits sur les deux faces.

En cas de construction en zone inondable identifiée sur les planches graphiques, les dispositions de l'article 7 f du Titre I – Dispositions Générales, sont seules applicables.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES. STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

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

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

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences locales en mairie.

Rappels

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.



ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones N sont les zones naturelles et forestières.

Ce sont les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison,

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

Les zones naturelles de Mas Blanc des Alpilles sont comprises dans les paysages naturels de la Directive Paysagère des Alpilles. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions dans ces secteurs.

La zone N distingue 2 secteurs :

- **les secteurs Npnr**, espaces compris dans les paysages naturels remarquables de la DPA
- **le secteur Npnc**, espaces compris dans les paysages naturels construits issus des travaux de transcription de la DPA.

Toutes les constructions, à l'exception des serres, devront avoir leur plancher à 0,60m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits

Pour tous les secteurs :

- a - Tout aménagement, toute construction ou installation nouvelle, toute extension d'un bâti existant, toute installation classée ou non et établissement de toute nature, autres que ceux visés à l'article N 2 ci-dessous,

Rappel pour les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

- 1/ Zone « aléa faible » : toute nouvelle construction et extension de bâtiments existants doit être réalisée à une hauteur de plancher minimum de 0,60m, calculée du point le plus haut du sol naturel. L'emprise au sol est limitée à 40%.
- 2/ Zone « aléa modéré » : toute nouvelle construction est interdite sauf pour bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 600m² de surface de plancher totale. Les extensions mesurées de l'existant sont autorisées. L'emprise au sol est limitée à 40%.
- 3/ Zone « aléa fort » : toute nouvelle construction est interdite. Des extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés,

Pour tous les secteurs :

- a – les aménagements et les constructions destinés à l'exploitation agricole et forestière du secteur et compatibles avec le caractère naturel du secteur, seule une extension de 20% de la surface de plancher existante est autorisée pour les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans une limite de 200m² de surface de plancher totale. L'extension ne doit porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.
- b - les ouvrages spéciaux au bénéfice des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les caractéristiques de la zone, en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site.
- c - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité forestière, agricole et pastorale, ou aux

ouvrages de défense contre l'incendie, à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage.

d - les travaux de mise en valeur, d'adaptation, de requalification sur les bâtiments ou les éléments qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, localisés sur les documents graphiques et identifiés en annexe 1 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Pour le secteur **Npnc**, sont seules autorisées les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et ne doivent pas excéder 200m² de surface de plancher totale. Les piscines sont autorisées. L'extension ne doit porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni créer de logement supplémentaire.

Dans les zones de ruissellement identifiées sur les planches graphiques :

En plus des conditions précédentes :

- seuls les remblais nécessaires à la réalisation des constructions et de leurs accès sont admis.
- le camping à la ferme est interdit sur toutes les zones présentant un risque inondation.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.

a - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c - Les voies publiques ou privées doivent posséder des caractéristiques géométriques adaptées aux opérations qu'elles desservent et aux trafics qu'elles supportent.

De plus elles doivent permettre l'approche des véhicules de service et de lutte contre l'incendie.

Les impasses sont aménagées à leurs extrémités pour faciliter aux véhicules le demi-tour, à condition de ne pas détériorer le site naturel.

d - Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT.

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable par captage privé est admise, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

d - Electricité téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable que les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, soient réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles, sont interdites.

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

• **En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage, les constructions hors de la zone du bâti aggloméré** doivent respecter les reculs suivants, mesuré horizontalement, par rapport aux voies et emprises publiques :

- 4 mètres minimum de leur alignement pour toutes les constructions.

• Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions ou surélévation des bâtiments existants dont la destination n'est pas modifiée et si le recul existant n'est pas diminué.

• Les adaptations éventuelles à cette règle sont instruites, conformément aux dispositions de l'article 4 a, titre I du présent règlement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

• Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimum de 6 mètres, mesurée horizontalement.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel à la verticale du bâtiment projeté.

- La hauteur des constructions nouvelles autorisées, ainsi que la hauteur des extensions autorisées sont appréciées en fonction de la localisation du projet et de son impact dans le site, et de la hauteur du bâtiment d'origine.
- En règle générale, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres en tout point mesuré à partir du terrain naturel existant avant opération.
- Pour les constructions à usage de hangars agricoles cette hauteur maximum est portée à 10 mètres en tout point.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, ou dans un site, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, (voir annexe 1 du présent règlement), doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou des sites ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
- Lors des modifications et restaurations, les volumes, le mode de construction, l'aspect des matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien traditionnel sont respectés.

Cependant, dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain, et le recours à des matériaux contemporains, ou renouvelables, ainsi que leurs techniques de mise en œuvre, peuvent être autorisés.

- Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

a) Composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles.

Les travaux d'extension conserveront les caractéristiques traditionnelles et devront :

- respecter l'ordonnancement du bâti existant
- s'harmoniser aux bâtiments existants par leur implantation, l'imbrication des volumes et la sobriété de leur forme
- respecter le rythme et les proportions des percements existants

Les constructions agricoles peuvent s'insérer dans le paysage par la qualité des volumes, leur assemblage entre eux et la coloration des matériaux. L'implantation à proximité d'une rangée d'arbres réduit les effets de mitage.

b) Toitures

- Privilégier la toiture 2 pentes avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.
- Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.
- Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires,...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale en vue lointaine. Leurs coloris sont proches des couleurs des toitures et des façades et les matériaux brillants ou blancs sont interdits.
- Les étanchéités de type aluminé sont interdites.

- Les couvertures sont de type tuiles creuses /tuiles canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné, sans effet de damiers.

Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Pour les constructions techniques :

Les hangars agricoles ont un revêtement de couleur tuile, mat.

c) Ouvrages en saillie

- Les boîtiers et climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la façade.
- Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible.

d) Matériaux de façades et revêtements :

Pour les constructions à usage d'habitation

- La façade est enduite ou en pierre apparente. La couleur des enduits est plus soutenue que le ton de la pierre (se reporter à la palette de couleurs disponible en mairie)
- Pour la rénovation de façade, les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment, ou des matériaux d'aspect similaire, pourront être autorisés ou imposés.
- Les murs existants dont les pierres apparentes sont de mauvaise qualité sont enduits ou sinon rejointoyés ou beurrés dans le ton d'ensemble

Pour les constructions techniques :

- Les groupes frigorifiques et techniques seront obligatoirement au sol.
- Les façades pourront être de bardage de couleur pastel.
- Les murs en aggloméré devront être obligatoirement enduits ou bardés.

e) Clôtures

- Les murets existants sont conservés voire réhabilités avec la même technique et les mêmes matériaux.
- Pour préserver le caractère naturel les clôtures sont des clôtures végétales, composées d'essences locales (liste disponible en mairie) accompagnées ou non de grillages. Les clôtures métalliques blanches sont interdites.
- Les murs bahuts (murs inférieurs à 1,50 mètre et supports de grillage ou de grilles) sont interdits.
- Les murs pleins (de hauteur maximum de 1,80 mètre) peuvent être admis. En pierre, ils reprennent les techniques et matériaux des murets traditionnels. Si ils sont réalisés en agglomérés de ciment, ils sont enduits sur les deux faces.

En cas de construction en zone inondable identifiée sur les planches graphiques, les dispositions de l'article 7 f du Titre I – Dispositions Générales, sont seules applicables.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques. Il doit s'effectuer sur l'unité foncière correspondant à l'occupation admise.

12.1 -Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher déclarée
- stationnement vélo : non réglementé

12.2 – Autres constructions

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² entamées de Surface de Plancher déclarée;

- Ces dispositions peuvent être modulées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

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

- Le débroussaillage réglementaire est obligatoire.

- Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans ces espaces les défrichements sont interdits et les coupes réglementées.

Sur les zones N non soumises au classement EBC, les aménagements autorisés devront respecter l'environnement et le caractère naturel des lieux, et, notamment, ils n'entraîneront pas de coupes au delà de la stricte implantation de ces aménagements.

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques

au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager ou les autorisations préalables comportent un plan des plantations existantes et celles à réaliser. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.