

Modification Simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eyguières

2. Règlement *(pièce écrite)*

Plan Local d'Urbanisme	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juillet 2017
Modification n° 1	Approuvée par délibération du Conseil de la Métropole par délibération du 19 décembre 2019 Retirée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 31 juillet 2020
Modification Simplifiée n° 2	Approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 15 avril 2021

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	3
QUE DETERMINE LE P.L.U. ?	3
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	7
5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	8
6 - ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME COMME PRESENTANT UN INTERET ECOLOGIQUE, PATRIMONIAL OU PAYSAGER	8
7 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS	9
8 - PALETTE DE COULEURS	10
9 - OUVRAGES TECHNIQUES	10
10 - MARGES DE RETRAITS RELATIVES AUX COURS D'EAU ET CANAUX	10
11 - PISCINE	11
12 - VOIRIE	11
TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	12
1 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET RISQUES INONDATION	13
2 - RISQUES INCENDIES DE FORETS	13
3 - AUTRES RISQUES	14
4 - NUISANCES LIEES AU BRUIT	15
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
ZONE UA	17
ZONE UB	26
ZONE UC	35
ZONE UE	44
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
ZONE AU	52
ZONE AUo	57
ZONE 2AUe	65
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
ZONE A	69
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	77
ZONE N	78
TITRE VII - ANNEXES	86
ANNEXE 1 – Secteur de la zone urbaine où les volumes de rétention Eaux Pluviales sont imposés	87
ANNEXE 2 – Patrimoine végétal (arbres) à préserver, visibles depuis l'espace public (voies), pour des zones à urbaniser (hors secteurs soumis à une OAP)	88
ANNEXE 3 – Définitions	91
ANNEXE 4 – Emplacements Réservés	95

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U. – certaines règles générales ou particulières s'appliquant à l'ensemble du territoire.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II précise les dispositions applicables dans les zones de risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UBb, UBc, UC, UCa, UCp, UE, AU, AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUog, 2AUe, A, Ar, Arp, Acv, Anr, N, Nph, Npnr, Nr, Na, Na1, Na2, Npa, Ncv, Nvs).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UB pour UBb et UBc
 - UC pour UC, UCa et UCp
 - UE pour UE
 - AU pour AU
 - 2AUe pour 2AUe
 - AUo pour AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUog
 - 1AUe pour 1AUe
 - A pour A, Ar, Arp, Acv et Anr,
 - N pour N, et Nph, Npnr, Nr, Nvs, Ncv, Npa, Na, Na1 et Na2.

4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol énoncé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Sans objet - *supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014*

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés **Article 14** : Sans Objet – *supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014* **Article 15** : Performances énergétiques des constructions.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier de PLU :

- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, etc.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
- L'annexe Plan de Prévention des Risques Naturels dont les dispositions réglementaires s'appliquent en plus et prioritairement à celle du PLU.
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.151-1, L.151-8 et suivants et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune d'EYGUIÈRES.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du Code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

<i>Article R 111-2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
<i>Article R 111-4</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
<i>Article R 111-15</i>	Prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
<i>Article R 111-21</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1 Les zones urbaines dites “ **zones U** ” dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2 Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3 Les zones agricoles dites “ **zones A** ” dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 Les zones richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureau,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les clôtures,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- golf
- terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,
- carrières,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- Les démolitions,
- Les coupes et abattages d'arbres,
- Les défrichements.

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du Code de l'urbanisme).

6 - ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.15123 DU CODE DE L'URBANISME COMME PRESENTANT UN INTERÊT ÉCOLOGIQUE, PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Parmi les éléments identifiés en application de l'article L.151-23, on pourra rencontrer par exemple, les éléments suivants :

- ☐ Structures linéaires remarquables (structures paysagères remarquables de la DPA)
- ☐ Espaces naturels et semi-naturels importants pour les continuités écologiques (trame Verte et Bleue) du territoire.
- ☐ Gaudres et canaux, ainsi que leur végétation associée (ripisylve et autre espace naturel au caractère humide adjacent).
- ☐ Premier plan du cône de vue de Roquemartine,
- ☐ Zones humides.

Tous travaux ayant pour effet de modifier, de supprimer ou de démolir un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre :

- ☐ **Pour les bâtiments remarquables** : leurs caractéristiques architecturales doivent être respectées.

- **Pour les alignements d'arbres** : leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où les arbres seraient remplacés par de nouvelles plantations de même essence afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage et de la trame verte.
 - **Pour le premier plan du cône de vue** : aucune construction nouvelle n'est autorisée.
 - **Pour les éléments de végétation**, les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme (espaces boisés classés) s'appliquent : ils doivent conserver leur caractère d'espaces verts, d'espaces naturels ou d'espaces semi-naturels. Toute modification d'occupation du sol de ces espaces est interdite. Les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe ou toute autre intervention sur les arbres pour des motifs sanitaires ou de sécurité :
 - Les arbres concernés devront être remplacés, par des essences locales,
 - Les arbres âgés seront préservés prioritairement,
 - Le calendrier biologique devra être respecté (éviter toute intervention en période de reproduction de la majorité des espèces de début mars à fin juillet),
 - En cas de coupe d'un arbre âgé, un expert en écologie (appartenant à une association de protection de la nature ou autre structure spécialisée dans les milieux naturels) interviendra pour vérifier l'absence d'enjeu fort (présence de colonie de chauves-souris, nidification d'un oiseau protégé, etc.).
 - **Pour les éléments tels que les gaudres et canaux** : ils doivent être préservés de tout aménagement risquant de dénaturer leurs fonctions hydrauliques et leur ripisylve. La continuité boisée le long des canaux doit être maintenue voire renforcée.
 - **Pour les zones humides** : elles doivent être préservées de tout aménagement risquant de dénaturer leur caractère de zone humide.
 - **Pour les haies de la plaine de la Crau**, respecter les modalités de gestion des haies prévues par la zone Natura 2000 de la Crau.
- Enfin :
- **Dans tous ces secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable et la clôture doit être conçue de façon à assurer la perméabilité de l'espace à la faune.

7 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans les lotissements autorisés depuis moins de dix ans, les dispositions réglementaires contenues dans le dossier de lotissement s'appliquent en plus des règles et dispositions du PLU.

Cependant, conformément à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, et ce, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR).

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

8 - PALETTE DE COULEURS

L'aspect des façades des constructions traditionnelles résulte essentiellement de la répartition des matériaux de parement : la majorité des constructions est à façade enduite et structure (chaînage, encadrement de baies) en pierre apparente.

La couleur des enduits est plus soutenue (légèrement plus foncée) que le ton de la pierre.

Généralement la pierre est de ton clair.

La couleur des enduits, en fonction de la teinte de la pierre, offre une grande quantité de nuances de beiges « soutenus », plus ou moins rosés ou ocrés.

Un panel de couleurs est disponible en Mairie.

Préconisations pour la coloration des façades

1. Pour les Constructions anciennes

Tous travaux entrepris sur des constructions anciennes devront tenir compte du style et de l'enduit d'origine de l'immeuble.

- Il est recommandé de faire un sondage des façades pour retrouver les couleurs d'origine,
- Les enduits à la chaux et les badigeons sont préconisés.

2. Pour les constructions contemporaines

Dans le cadre d'un projet contemporain, des matériaux naturels devront être utilisés.

9 - OUVRAGES TECHNIQUES

Sous réserve d'intégration satisfaisante à l'environnement, les équipements ponctuels de superstructure, peuvent être autorisés à titre exceptionnel, lorsque les impératifs techniques l'imposent, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement.

10 - MARGES DE RETRAITS RELATIVES AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à partir de la marge de recul figurant sur les documents graphiques. A défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction et clôture fixe ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres, en toutes zones, à compter de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement et, pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux. Pour les filloles de desserte localisées qui constituent un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds, un passage de 1 mètre de chaque côté devra rester libre pour en assurer l'entretien. Tout comblement est interdit ainsi que les busages, à l'exception des travaux

d'élargissement des voies publiques et des accès aux propriétés, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de voirie.

Le long des canaux, fillioles et contre-fossés appartenant à l'ASA d'irrigation de la commune d'Eyguières, un libre passage sera assuré en laissant une bande de 4 mètres à compter du bord extérieur de la berge, non clôturé, ni construit et où aucun dépôt gênant le passage ne sera fait.

La bande de libre passage doit être praticable et prise sur un terrain plat situé à partir du bord extérieur des berges du canal, fillioles et contre-fossés lorsque le terrain est plat ou à partir du bord du talus, le cas échéant.

Aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine ne pourront être implantés à moins de 4 mètres des berges des canaux principaux et des contre-fossés maitres, et à moins de 1 mètres des canaux secondaires (ruisseaux d'arrosage et fillioles) à compter du bord extérieur de la berge, sans avoir obtenu l'accord de l'ASA des arrosants d'Eyguières.

11 - PISCINE

Ne sont autorisées, par unité foncière, qu'une seule piscine et son annexe technique, et à condition d'être rattaché à une habitation principale. Excepté en zone Npnr et Ncv où celles-ci sont interdites.

12 - VOIRIE

Le projet de construction ou d'aménagement pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

13 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Les équipements d'intérêt général ou collectif sont autorisés dans les zones urbaines et des règles particulières peuvent leur être applicables. A ce titre, il peut être dérogé aux articles 3 à 13 de chaque zone urbaine (UA, UB, UC et UE) pour les équipements d'intérêt général ou collectif.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET RISQUES INONDATION

Il existe un plan de prévention des risques sur la commune d'EYGUIERES approuvé le 31 août 1999 et qui prend en compte le risque d'inondation lié aux débordements du fossé de Meyrol.

Ce P.P.R.N. Inondation s'impose à la Commune d'EYGUIERES au titre des servitudes d'utilité publique. Toutes les pièces réglementaires du PPRN (rapport de présentation, zonage réglementaire et règlement) sont annexées au présent P.L.U.

L'enveloppe globale des zones concernées par le PPRN Inondation est reportée sur les documents graphiques du PLU mais il est nécessaire de se reporter aux documents du P.P.R.N. lui-même pour disposer des périmètres précis et du règlement opposables.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation identifie deux zones soumises à cet aléa :

- Une Zone Rouge : présentant un risque grave d'inondation du fait de la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux.
- Une Zone Bleue : comprenant les secteurs exposés à un risque modéré ou faible d'inondation.

Dans ces secteurs de risques identifiés par le PPRN, le règlement du P.P.R.N. s'applique <u>en plus</u> de celui du P.L.U.

En outre, dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, thalwegs, canaux et gaudres, et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, **une distance de 10 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction, dans les zones naturelles et agricoles.**

2 - RISQUES INCENDIES DE FORETS

Il n'existe pas de PPR Incendie de forêt sur le territoire d'EYGUIERES. Cependant, au regard de l'arrêté préfectoral N°2013343-0007 du 9 décembre 2013, la commune présente des risques faibles à fort et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a dressé en 2012 une cartographie localisant les zones de risques.

L'Arrêté Préfectoral du 9 décembre 2013 définit les massifs et les secteurs soumis au risque d'incendie de forêts dans lesquels les règles de prévention en matière d'emploi du feu, de nature du débroussaillage et d'obligations en zone urbanisée doivent être appliquées.

3 - AUTRES RISQUES

3.1 – Risques de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Pour la commune d'EYGUIERES, il s'agit d'un aléa faible à moyen.

Dans les secteurs concernés, il est conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées. Si le pétitionnaire ne souhaite pas réaliser l'étude conseillée ci-dessus, les dispositions constructives et environnementales figurant dans l'annexe informative intitulée « Annexe technique Retrait Gonflement des Argiles » pourront être mises en œuvre et ainsi limiter les désordres (fissurations) qui pourraient apparaître et se développer sur les constructions.

3.2 – Risques sismiques

Le décret du 22 octobre 2010 définit le risque statistique de sismicité et prévoit différentes zones pour l'application de mesures de prévention de ce risque :

- ☐ zone 1 : de risque très faible
- ☐ zone 2 : de risque faible
- ☐ zone 3 : de risque modéré
- ☐ zone 4 : de risque moyen
- ☐ zone 5 : de risque fort. (réservé aux Antilles)

La commune d'Eyguières est située en zone de sismicité 4 (risque moyen) selon le décret du 22 octobre 2010, entrée en vigueur au 1^{er} mai 2011.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- ☐ Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- ☐ Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- ☐ Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- ☐ Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

3.3 – Risque d'exposition au plomb

L'ensemble du territoire d'Eyguières est classé en zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 24 mai 2000 modifié le 7 juin 2000).

3.4 – Risque lié aux termites

L'ensemble du territoire d'Eyguières est classé en zone de surveillance et de lutte contre les termites (arrêté préfectoral du 19 juillet 2001 modifié le 10 août 2001).

4 - NUISANCES LIEES AU BRUIT

4.1 – Aéroport de Salon de Provence

L'aéroport de Salon de Provence, qui se trouve sur la commune d'Eyguières ne dispose pas de Plan d'Exposition au bruit.

4.2 – Voies bruyantes

Sont classées comme voies bruyantes sur le territoire de la Commune les voies suivantes :

- RD17d – de limite commune Lamanon à RD 17 – catégorie 3 – 100 mètres.
- RD17e – tronçon 1 - de D72b à D17 – catégorie 4 – 30 mètres.
- RD17e – tronçon 2 - de D17 à D17d – catégorie 3 – 100 mètres.
- RD 569 – de sortie agglomération Eyguières à limite commune Salon de Provence – catégorie 3 – 100 mètres.

Les secteurs de bruits liés à ces voiries sont reportés sur le document graphique du règlement.

Lorsqu'une construction ou une opération d'ensemble à usage d'habitation est prévue dans un de ces secteurs, il convient de respecter des normes d'isolation acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de commerces et de services de proximité, d'équipements publics et d'activités.

La zone UA est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UA correspond au centre ancien du bourg, où le bâti est très dense. Les bâtiments sont construits en ordre continu le long des voies. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.) et les caractéristiques de l'architecture et du tissu urbain.

Les équipements d'intérêt général ou collectif sont autorisés. A ce titre, et conformément à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement, il peut être dérogé aux articles 3 à 13 suivants.

La zone UA est concernée par des secteurs du PPRN présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques, et soumis aux prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe du PLU et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, en dehors de celles mentionnées à l'article UA2,
- Le changement de destination des commerces sur les rues signalées sur le document graphique,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts et décharges de toute nature.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage commercial et artisanal à condition qu'elles présentent une architecture permettant une bonne intégration au tissu urbain et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables vis-à-vis des habitations existantes et vis-à-vis du fonctionnement de la zone. En outre, pour les constructions à usage commerciale, la surface de vente devra être inférieure à 400 m²,
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion permettant d'en limiter l'impact visuel,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans le centre bourg ancien ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité existante dans la zone,
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), sans changement de destination. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales »,

En outre, dans les secteurs de la zone UA concernés par la servitude pour programme de logement instaurée au titre du 4°) de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, l'aménagement devra respecter :

- La **Servitude S3** qui impose que pour toute opération de logement prévoyant la création de plus de 1.500 m² de surface de plancher, au moins 20% de cette surface de plancher doit être affectée à des logements aidés ;

Enfin, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières du règlement du PPRN s'appliquent en plus de celles de la zone.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies d'accès présenteront une largeur minimum de 4,5 mètres.
- Pour les opérations d'aménagement :
 - La voirie interne doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré (même dans le cas d'aménagement par tranches successives) en proposant un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition.
 - Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie publique existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.
 - Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques.
 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit permettre un prolongement ultérieurement de la voie sans occasionner de destruction.

Tout accès sur le Domaine Public sera soumis à autorisation de la Commune ou du Département.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 : Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont subordonnés à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (article L 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes aux prescriptions du PPRI et de l'étude hydraulique annexées au dossier de PLU.

L'étude « pour la prise en compte du risque inondation » (réalisée en 2007), a identifié et repéré des secteurs dans lesquels les volumes de rétentions des eaux pluviales sont fixés en fonction de l'importance de l'aménagement. Toutes les opérations d'aménagements situées dans ces secteurs devront respecter les préconisations de ladite étude, à savoir un minimum de 600 m³ de rétention par hectare imperméabilisé pour certains secteurs et un minimum de 1000 m³ par hectare imperméabilisé pour d'autres secteurs. (Cf. cartographie en annexe 1 du présent règlement).

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues, elles définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ☐ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- ☐ Retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - La réalisation d'aménagements ou d'ouvrage limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

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

Les locaux ou installations techniques (poste de transformation, boîtiers, coffrets, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions

(bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

Rejet des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation : Tout rejet des eaux pluviales dans un canal d'irrigation est interdit.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans-objet -supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières mentionnées sur le document graphique, les constructions **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et places publiques existantes ou prévues.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- ☐ Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- ☐ Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- ☐ L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- ☐ Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 2 mètres.

Les piscines ne pourront pas être implantées à moins de 2 mètres de l'alignement des voies publiques. L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions du titre II (dispositions relatives aux risques) du présent règlement.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, etc...) doivent être implantés en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette seule disposition de l'article UA7, il ne pourra pas être fait application du 3^{ème} alinéa de l'article R.15121 du code de l'urbanisme.

En bordure des voies publiques, les constructions **doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre**, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement, sauf si cela impose une façade sur rue supérieure à 12 m de large, auquel cas la construction peut s'implanter sur une seule des limites latérales.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, sont admises :

- ☐ Les constructions à usage d'annexes de l'habitation ou du commerce le long des limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

- Les constructions à usage d'habitation le long des limites séparatives, et si elles ne sont pas implantées en limite, elles seront implantées à au moins 2 mètres de la limite séparative.
- les autres constructions principales à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée sur la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Cependant, dans le cas de la présence sur la propriété, d'une construction protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Conditions générales

La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau du faitage.

10.2 : Hauteur maximale

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel existant, ne pourra excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit,

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures environnantes sans excéder 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Le but est de faire en sorte que les constructions à édifier s'inscrivent en harmonie avec les composantes bâties ou non du site environnant dans ses proportions, ses matériaux et ses coloris. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Baies et fenêtres, murs gouttereaux :

Proportion : la hauteur sera supérieure ou égale à une fois et demie la largeur de la fenêtre ($H \geq 1,5 \times L$).

Pour les baies du dernier étage mesurant moins de 1,5 m² la proportion carrée peut être utilisée. Le bois devra être utilisé préférentiellement comme matériau de menuiserie. Cependant, l'aluminium de couleur sombre et le PVC pourront également être utilisés. L'aluminium anodisé argent, doré ou champagne sont interdits.

Sur une même façade la nature et l'épaisseur des menuiseries seront identiques d'une fenêtre à l'autre. Les portes anciennes jugées de qualité par l'architecte conseil ou le service instructeur seront conservées et maintenues après restauration. Les menuiseries sont disposées entre 20 et 30 cm maximum du nu extérieur des façades.

La proportion de $H=L$ avec un linteau cintré sera obligatoire pour les portes de garage, qui devront d'autre part présenter les caractéristiques suivantes :

- Portes bois basculantes,
- Portes bois ouvrantes,
- Grilles en fer forgé.

Composition des façades, murs pignons :

Les trumeaux doivent être d'une largeur supérieure ou égale aux baies.

La démolition de décors ou d'ornements de façade est interdite. Le parcellaire existant doit être respecté dans la composition.

Contrevents, volets et persiennes :

Les persiennes ou volets pleins sont en bois peint. Toute autre forme de volet ou de matériau est interdite.

Enduits :

Les enduits mono couche finition rustique, gratté, tyrolienne sont interdits.

Les peintures acryliques et de façon générale non minérales sont interdites. Les sablage haute pression de décors de façades existants sont interdits.

Sont autorisés :

- Les enduits bi-couche finition « gratté »,
- Les enduits à la chaux,
- Les badigeons de chaux,
- Les pierres apparentes jointoyées avec soin.

Décors de façade :

La destruction des ornements anciens est interdite.

En cas de surélévation, la reproduction des décors qui se trouvent en dessous sera à privilégier. Toute forme de rangée de tuiles décoratives autres que des génoises en débord de toiture est interdite.

Mobilier de façade :

Tous réseaux apparents (hors descente d'eau pluviale) en façade sont interdits.

Tous climatiseurs en saillie sur la façade sont interdits. 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 descentes d'eaux usées et conduits de ventilation ou d'extraction sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales en cuivre ou en zinc, harmonieusement intégrées à la façade en limite de parcelle, sont obligatoires.

Les antennes paraboliques et autres câbles EDF ou TÉLÉCOM apparents sont interdits.

Balcons :

L'emploi de métal ouvragé pour la réalisation des garde-corps est obligatoire. Le plexiglas et autres matières transparentes sont interdits.

Toitures :**Pente de toit et débords :**

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 25% et 35%.

Les fermetures d'avant-toit seront obligatoirement composées de génoises à deux ou trois rangées.

Toute autre forme de fermeture d'avant-toit est interdite.

Matériaux et couleurs :

Les autorisations de travaux doivent clairement faire état des coloris retenus pour l'ensemble des éléments suivants : soubassement, façade, couverture, souche de cheminée, menuiseries extérieures et volets, garde-corps et les ouvrages de clôture.

Les coloris retenus pour une construction doivent tenir compte de l'ensemble urbain dans lequel s'insère la construction. Se reporter au point 8 du titre I « dispositions générales » et se référer au panel de couleurs disponible en mairie.

L'utilisation en toiture de tuiles en terre cuite est obligatoire.

Tout matériau autre que le cuivre et le zinc pour les gouttières est interdit.

Toute forme de couverture autre que celles décrites ci-dessus est interdite.

Cheminées et solins :

Les souches en toiture autre que celles respectant le modèle traditionnel sont interdites. Les solins au plomb engravés avec enduit grillagé de parement sont obligatoires.

L'usage de matériaux bitumineux (dénommés à tort « calandrite ») ou autre matériau similaire est interdit.

Ouvertures en toiture :

A condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie du toit et de maintenir au moins 5 rangées de tuiles de part et d'autre du toit, les terrasses en toiture sont autorisées pour des surfaces réduites : moins de 20% de la surface de la toiture de tuiles, et dans une limite de 35 % de la surface du rampant.

Les châssis de toit de largeur inférieure ou égale à 80 cm en métal laqué noir et disposé sur le plan du toit sont autorisés.

Les verrières de cage d'escalier disposées sur le plan du toit sont autorisées.

Les lucarnes de toit coupant l'égout du toit sont interdites.

Toute forme de percement autre que celle décrite ci-dessus est interdite.

Installations diverses en toiture :

Les antennes, climatiseurs et autres... devront être dissimulés harmonieusement et être non visibles depuis le Domaine Public.

Commerces :

La hauteur de devanture (enseigne comprise) ne doit pas dépasser le niveau du plancher du premier étage.

La composition de la devanture doit respecter le parcellaire ; quand une boutique occupe plusieurs parcelles, sa devanture sera obligatoirement traitée sur chacune des parcelles.

Position des vitrines :

Les vitrines situées à 20 cm minimum en retrait du nu du mur extérieur sont obligatoires. Toute disposition autre que celle décrite ci-dessus est interdite. Intégrer la porte d'accès de l'immeuble à la devanture est interdit.

Matériaux :

L'aluminium anodisé argent, doré ou champagne est interdit ;

Sécurité et fermetures :

Les rideaux à mailles situés à l'intérieur de la vitrine (avec enroulement disposé soit dans le tableau de la baie, soit à l'intérieur) sont autorisés. Les rideaux pleins sont interdits.

Toute disposition de devanture autre que celle décrite ci-dessus est interdite.

Saillie sur la voie, marquises et bâches :

Des bandeaux protecteurs minces ne dépassant pas 30 cm de saillie sur la voie sont autorisés. Les marquises en métal et verre, les avancées en verrière de toute forme à base de structures métal ou bois fixées au sol sont interdites.

Les bâches escamotables, haubanées au sol et protégées latéralement par des bâches transparentes sont autorisées.

Les bâches en étage sont interdites.

Câbles d'alimentation électrique et téléphonique :

Il est obligatoire d'enterrer les câbles électriques chaque fois que cela est possible.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.

La dimension minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 2,5 x 5 m.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme et par les textes pris pour son application.

D'une manière générale, il sera admis que les besoins en stationnement seront les suivants :

- Pour les habitations, une place de stationnement (voiture et deux-roues) par logement.
- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, il est également exigé, en plus, des stationnements visiteurs à raison de ½ place par logement,

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.
Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible et les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans le cas des constructions nouvelles, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, d'au moins 20% de la surface de la parcelle support d'une nouvelle construction, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées :

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans-objet -supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UB

La zone UB correspond à l'extension proche du centre ancien, où le tissu urbain est essentiellement constitué d'un bâti pavillonnaire assez dense et où des équipements publics ou collectifs sont présents ainsi que des commerces. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

La zone UB est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Les équipements d'intérêt général ou collectif sont autorisés. A ce titre, et conformément à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement, il peut être dérogé aux articles 3 à 13 suivants.

La zone UB comprend des secteurs particuliers :

- **Un secteur UBb** soumis à des contraintes de ruissellement,
- **Un secteur UBc** réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UB est concernée par des secteurs du PPRN présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques, et soumis aux prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe du PLU et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ☐ Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts,
- ☐ Les constructions à usage agricole,
- ☐ Les installations classées pour la protection de l'environnement, en dehors de celles mentionnées à l'article UB2,
- ☐ Les carrières,
- ☐ Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- ☐ Les dépôts de véhicules,
- ☐ Les parcs d'attraction,
- ☐ Les dépôts et décharges de toute nature.

Dans le **secteur UBc** sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- ☐ Les constructions à usage commercial et artisanal à condition qu'elles présentent une architecture permettant une bonne intégration au tissu urbain et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables vis-à-vis des habitations existantes et vis-à-vis du fonctionnement de la zone. En outre, pour les constructions à usage commerciale, la surface de vente devra être inférieure à 400 m².

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité existante dans la zone.
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), sans changement de destination. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Dans le **secteur UBc** sont seules autorisées les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive, de loisir ou d'enseignement.
- Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usages d'activités existantes.

En outre, dans les secteurs de la zone UB concernés par la servitude pour programme de logement instaurée au titre du 4°) de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, l'opération devra respecter :

– La **Servitude S3** qui impose que pour toute opération de logement prévoyant la création de plus de 1.500 m² de surface de plancher, au moins 20% de cette surface de plancher doit être affectée à des logements aidés ;

Enfin, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières du règlement du PPRN s'appliquent en plus de celles de la zone.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies d'accès présenteront une largeur minimum de 4 mètres.
- Pour les opérations d'aménagement :

- La voirie interne doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré (même dans le cas d'aménagement par tranches successives) en proposant un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition.
- Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie publique existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.
- Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit permettre un prolongement ultérieurement de la voie sans occasionner de destruction.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Tout accès sur le Domaine Public sera soumis à autorisation de la Commune ou du Département.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 : Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit d'être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont subordonnés à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (article L1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes aux prescriptions du PPRI et de l'étude hydraulique annexées au présent règlement.

L'étude « pour la prise en compte du risque inondation » (réalisée en 2007), a identifié et repéré des secteurs dans lesquels les volumes de rétentions des eaux pluviales sont fixés en fonction de l'importance de l'aménagement. Toutes les opérations d'aménagements situées dans ces secteurs devront respecter les préconisations de ladite étude, à savoir un minimum de 600 m³ de rétention par hectare imperméabilisé pour certains secteurs et un minimum de 1000 m³ par hectare imperméabilisé pour d'autres secteurs. (Cf. cartographie en annexe 1 du présent règlement).

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues, elles définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à :

□ D'une part ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,

□ D'autre part retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :

- L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- La réalisation d'aménagements ou d'ouvrage limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue...).

Dans le **secteur UBb**, où les problèmes de ruissellement sont plus importants (cf. étude **pour la prise en compte du risque inondation – en annexe du PLU**) toutes les dispositions nécessaires devront être prises pour la gestion des eaux pluviales, y compris à l'occasion d'une construction isolée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

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

Les locaux ou installations techniques (poste de transformation, boîtiers, coffrets, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

Rejet des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation : Tout rejet des eaux pluviales dans un canal d'irrigation est interdit.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans-objet -supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres de l'alignement du domaine public.

Cependant, **pour les annexes et en dehors des routes départementales**, le recul peut être réduit à **un mètre** et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Lorsque le projet intéresse un îlot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de

sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 2 mètres.

Les piscines ne pourront pas être implantées à moins de 2 mètres de l'alignement des voies publiques.

L'implantation des constructions nouvelles, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions du titre II (dispositions relatives aux risques) du présent règlement.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, etc...) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette seule disposition de l'article UB7, il ne pourra pas être fait application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions **doivent s'implanter** :

- **Soit en limite séparative,**
- **Soit à une distance au moins égale à 3 mètres.**

Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Cependant, dans le cas de la présence sur la propriété, d'une construction protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (piscine non couverte exclue) ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR

10.1 : Conditions générales

La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : Hauteur maximale

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du **secteur UBc** :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel existant, ne pourra excéder **9 mètres** à l'égout du toit.

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures environnantes sans excéder 12 mètres.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre au-dessus du faitage.

Dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 4 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur totale égale ou supérieure à celui projeté.

Sur le **secteur UBc** : la hauteur est limitée à **12 mètres** à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

11.1 : Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble, il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération. Se reporter au point 8 du titre I « dispositions générales ».

11.2 : Les toitures

Dans le cas des toitures en pente, la pente du toit doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes et être comprises entre 25 et 35%.

Elles peuvent disposer de terrasses de toitures dans les conditions suivantes : elles doivent être aménagés dans le rampant de la toiture, permettant de disposer d'un élément de façade (en retrait de l'aplomb de la façade principale) pour l'aménagement d'un niveau dans les combles. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est-à-dire les rampants inférieurs (égout du toit) et de faitage, ainsi que les rives de pignons.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. Pour les constructions du XIX^{ème} siècle, la réfection de toiture avec couvertures en ardoise est admise, lorsque le bâtiment présentait initialement ce type de couverture.

Dans le cas des toitures terrasses : elles doivent disposer d'un traitement minéral ou végétal.

Lors de la réfection de toitures, les débords existants doivent être conservés (génoise, corniches...).

Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 : Les façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les constructions doivent être obligatoirement enduites, les enduits utilisés doivent être le plus fin possible et présenter un aspect lisse.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être entravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. 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 paraboles sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

La tôle ondulée est interdite.

11.4 : Les clôtures

Conformément aux prescriptions du PPRI, les clôtures en zone inondable sont réglementées. Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

- 1- Les clôtures sur voies ou emprise publique doivent être constituées :
 - o Soit d'une haie végétale doublée d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximum (ce type de clôture est recommandé),
 - o Soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Condition de réalisation des murs de clôture : ils doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit et doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Sont interdits les murs de clôture en brique ou parpaings non enduits ou non crépis. Les panneaux ajourés en bois ou béton moulé sont interdits.

- 2- En limite séparative un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé en plus des deux autres types de clôtures cités ci-dessus.

- 3- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du Plan Local d'Urbanisme devront obligatoirement être constituées d'un grillage sans mur bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales variées.

- 4- Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux pluviales et d'écoulement des eaux pluviales (tel que figurant au sein de l'étude hydraulique), les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

- 5- Dans les secteurs à risque d'inondation du PPRN, les clôtures doivent respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe au PLU.

- 6- Portails :

- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les portails devront être de forme simple. Les portails doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

11.5 : Saillies

La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs).

Les sous-faces des balcons, loggias, oriels et autres saillies doivent être traitées à l'identique de la façade.

Aucune saillie en façade sur voie n'est autorisée à l'exception :

- Des corniches et génoises dont la saillie maximale est de 0,5 mètre,
- Des enseignes drapeaux à condition qu'elles soient en rez-de-chaussée, en limite de propriété et peu différente de 60/60 cm,
- Des stores bannes (sauf corbeilles),
- Des balcons, loggias et oriels dans la limite de 40 cm par rapport à l'alignement sur voie.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction. La dimension minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 2,5 x 5 m.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme et par les textes pris pour son application.

Pour les habitations, il sera exigé, au minimum :

- 1 place par logement de moins de 50m² de surface de plancher.
- 2 places par logement de plus de 50m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations d'ensemble comportant plus de 5 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 2 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du Code de l'urbanisme.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible et les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans tous les cas, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables, d'au moins 30% de la surface de la parcelle support d'une nouvelle construction, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ; Pour cet alinéa seulement, il ne pourra pas être fait application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

De la même manière, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, d'au moins 20% de la surface totale de l'opération.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans-objet - supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions périphériques peu denses, où le tissu urbain est essentiellement constitué d'habitat individuel et où des commerces sont présents ainsi que quelques activités.

La zone UC est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions. Compte tenu de son éloignement relatif du centre bourg et du niveau d'équipement public, la zone UC est essentiellement réservée à l'habitat.

Les équipements d'intérêt général ou collectif sont autorisés. A ce titre, et conformément à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement, il peut être dérogé aux articles 3 à 13 suivants.

Elle comprend un **secteur UCa partiellement non desservi par le réseau collectif d'assainissement**, ainsi qu'un **secteur UCp** dans lequel les clôtures doivent être perméables à la petite faune terrestre.

La zone UC est concernée par des secteurs du PPRN présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques, et soumis aux prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe du PLU et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ☐ Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts,
- ☐ Les constructions à usage agricole,
- ☐ Les constructions à usage artisanale et de commerce, en dehors de celles mentionnées à l'article UC 2,
- ☐ Les installations classées pour la protection de l'environnement, en dehors de celles mentionnées à l'article UC 2,
- ☐ Les carrières,
- ☐ Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- ☐ Les dépôts de véhicules,
- ☐ Les parcs d'attraction,
- ☐ Les dépôts et décharges de toute nature.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- ☐ L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal et de commerce existantes, à condition qu'elles présentent une architecture permettant une bonne intégration au tissu urbain et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables vis-à-vis des habitations existantes,
- Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité existante dans la zone,
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), sans changement de destination. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

En outre, dans les secteurs de la zone UC concernés par une servitude pour programme de logement instaurée au titre du 4°) de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, l'opération devra respecter soit :

- La **Servitude S2** qui impose **une opération d'au moins 25 logements** dont au moins 30% de logements locatifs sociaux ;
- La **Servitude S3** qui impose que pour toute opération de logement prévoyant la création de plus de 1.500 m² de surface de plancher, au moins 20% de cette surface de plancher doit être affectée à des logements aidés.

Enfin, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières du règlement du PPRN s'appliquent en plus de celles de la zone.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies d'accès présenteront une largeur minimum de 4 mètres.
- Pour les opérations d'aménagement :
 - La voirie interne doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré (même dans le cas d'aménagement par tranches successives) en proposant un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition.
 - Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie publique existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.
 - Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit permettre un prolongement ultérieurement de la voie sans occasionner de destruction.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Tout accès sur le Domaine Public sera soumis à autorisation de la Commune ou du Département.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 : Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, **sauf dans le secteur UCa**, où en l'absence de réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont subordonnés à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (article L 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes aux prescriptions du PPRI et de l'étude hydraulique annexées au présent règlement.

L'étude « pour la prise en compte du risque inondation » (réalisée en 2007), a identifié et repéré des secteurs dans lesquels les volumes de rétentions des eaux pluviales sont fixés en fonction de l'importance de l'aménagement. Toutes les opérations d'aménagements situées dans ces secteurs devront respecter les préconisations de ladite étude, à savoir un minimum de 600 m³ de rétention par hectare imperméabilisé pour certains secteurs et un minimum de 1000 m³ par hectare imperméabilisé pour d'autres secteurs. (Cf. cartographie en annexe 1 du présent règlement).

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues, elles définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ☐ D'une part ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- ☐ D'autre part retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,

○ La réalisation d'aménagements ou d'ouvrage limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue...).

Notamment **en secteur UCa** où les problèmes de ruissellement sont particulièrement présents du fait de la situation en pied de coteau.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

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

Les locaux ou installations techniques (poste de transformation, boîtiers, coffrets, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

Rejet des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation : Tout rejet des eaux pluviales dans un canal d'irrigation est interdit.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans-objet -supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres de l'alignement du domaine public.

Pour les annexes et en dehors des routes départementales, le recul peut être réduit à **un mètre** et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres à l'égout du toit. Cependant, pour les garages ouvrants directement sur la voie publique, un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 2 mètres.

L'implantation des constructions nouvelles, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions du titre II (dispositions relatives aux risques) du présent règlement.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, etc...) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette seule disposition de l'article UC7, il ne pourra pas être fait application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les constructions **doivent s'implanter** :

- **Soit en limite séparative,**
- **Soit à une distance au moins égale à 3 mètres.**

Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Cependant, dans le cas de la présence sur la propriété, d'une construction protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions (piscine non couverte exclue) ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCa, il ne pourra pas être fait application du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour les dispositions de l'article 9.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR

10.1 : Conditions générales

La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : Hauteur maximale

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du **secteur UCa** :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel existant, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 9 mètres au faîtage.

Dans le **secteur UCa** :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel existant, ne pourra excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit,
- 8 mètres au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau du faîtage.

Dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 4 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur totale égale ou supérieure à celui projeté.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

11.1 : Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble, il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération. Se reporter au point 8 du titre I « dispositions générales »

11.2 : Les toitures

Dans le cas des toitures en pente, la pente du toit doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes et être comprises entre 25 et 35%.

Elles peuvent disposer de terrasses de toitures dans les conditions suivantes : elles doivent être aménagés dans le rampant de la toiture, permettant de disposer d'un élément de façade (en retrait de l'aplomb de la façade principale) pour l'aménagement d'un niveau dans les combles. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est-à-dire les rampants inférieurs (égout du toit) et de faîtage, ainsi que les rives de pignons.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. Pour les constructions du XIX^{ème} siècle, la réfection de toiture avec couvertures en ardoise est admise, lorsque le bâtiment présentait initialement ce type de couverture.

Dans le cas des toitures terrasses : elles doivent disposer d'un traitement minéral ou végétal.

Lors de la réfection de toitures, les débords existants doivent être conservés (génoise, corniches...).

Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 : Les façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il devra être justifié de l'harmonie chromatique des enduits et menuiseries au sein de l'opération.

Les constructions doivent être obligatoirement enduites, les enduits utilisés doivent être le plus fin possible et présenter un aspect lisse.

Les volets à battants seront obligatoirement peints.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être entravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. 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 paraboles sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

La tôle ondulée est interdite.

11.4 : Les clôtures

Conformément aux prescriptions du PPRI, les clôtures en zone inondable sont réglementées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

1- Les clôtures sur voies ou emprise publique doivent être constituées :

- Soit d'une haie végétale doublée d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximum (ce type de clôture est recommandé),
- Soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre. (Ce type de clôture est interdit dans le **secteur UCp**).

Condition de réalisation des murs de clôture : ils doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit et doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Sont interdits les murs de clôture en brique ou parpaings non enduits ou non crépis Les panneaux ajourés en bois ou béton moulé sont interdits.

2- En limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé en plus des deux autres types de clôtures cités ci-dessus. (Ce type de clôture est interdit dans le **secteur UCp**).

3- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les clôtures installées dans le **secteur UCp** devront obligatoirement être constituées d'un grillage sans mur bahut et doivent être perméables à la petite faune terrestre.

4- Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux pluviales et d'écoulement des eaux pluviales (tel que figurant au sein de l'étude hydraulique), les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

5- Dans les secteurs à risque d'inondation du PPRN, les clôtures doivent respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe au PLU.

6- Portails :

- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les portails devront être de forme simple. Les portails doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.

La dimension minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 2,5 x 5 m.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme et par les textes pris pour son application.

Pour les habitations, il sera exigé, au minimum :

- 1 place par logement de moins de 50m² de surface de plancher.
- 2 places par logement de plus de 50m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations d'ensemble comportant plus de 5 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 2 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du Code de l'urbanisme.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible et les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans tous les cas, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables, d'au moins 40% de la surface de la parcelle support d'une nouvelle construction, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

Dans le **secteur UCa**, cette proportion sera d'au moins 50%.

Pour cet alinéa seulement, il ne pourra pas être fait application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

De la même manière, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, d'au moins 20% de la surface totale de l'opération.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans-objet - *supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.*

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UE

La zone UE est une zone où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UE correspond aux secteurs réservés aux activités économiques. Elle comprend la zone d'activités des Paluds.

Les équipements d'intérêt général ou collectif sont autorisés. A ce titre, et conformément à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement, il peut être dérogé aux articles 3 à 13 suivants.

La zone UE est concernée par des secteurs du PPRN présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques, et soumis aux prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe du PLU et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☐ Les constructions à usage d'habitation,
- ☐ Les piscines (sauf les piscines dans le cadre d'exposition-vente),
- ☐ Les constructions à usage agricole,
- ☐ Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- ☐ Les parcs d'attraction,
- ☐ Les carrières.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- ☐ Les aires de stationnement et dépôts de véhicules à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la RD 17, et sous réserve de bénéficier d'une insertion paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel,
- ☐ Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- ☐ Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité existante dans la zone,
- ☐ L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), sans changement de destination. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières du règlement du PPRN s'appliquent en plus de celles de la zone.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être réalisés de manière à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.
- Les conditions d'accès devront être optimisées pour éviter toute gêne ou risque.
- Tout accès sur le Domaine Public sera soumis à autorisation de la Commune ou du Département.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies d'accès présenteront une largeur minimum de 5,5 mètres pour une activité. Cette largeur est portée à 6,5 mètres à partir de deux activités desservies par la même voie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,40m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 5,5 mètres.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 : Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont subordonnés à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (article L 1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes aux prescriptions du PPRI et de l'étude hydraulique annexées au présent règlement.

L'étude « pour la prise en compte du risque inondation » (réalisée en 2007), a identifié et repéré des secteurs dans lesquels les volumes de rétentions des eaux pluviales sont fixés en fonction de l'importance de l'aménagement. Toutes les opérations d'aménagements situées dans ces secteurs devront respecter les préconisations de ladite étude, à savoir un minimum de 600 m³ de rétention par hectare imperméabilisé pour certains secteurs et un minimum de 1000 m³ par hectare imperméabilisé pour d'autres secteurs. (Cf. cartographie en annexe 1 du présent règlement).

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales. Les autorisations nécessaires devront avoir été obtenues, elles définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à :

- D'une part ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- D'autre part retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - La réalisation d'aménagements ou d'ouvrage limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

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

Les locaux ou installations techniques (poste de transformation, boîtiers, coffrets, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

Rejet des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation : Tout rejet des eaux pluviales dans un canal d'irrigation est interdit.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans-objet - supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement de la RD 17.

Le long des autres voies publiques, une implantation en limite du domaine public est autorisée.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.
- Afin de préserver un élément de paysage identifié en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions nouvelles, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 4.3 du titre I (dispositions générales) du présent règlement.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc...) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres de la limite séparative d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

10.1 : Conditions générales

La hauteur des constructions défini au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus élevé de la construction.

10.2 : Hauteur maximale

La hauteur ne pourra excéder 12 mètres.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés aux activités admises dans la zone, la hauteur mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction est limitée à 15 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

11.1 : Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Pour les opérations d'ensemble, il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération. Se reporter au point 8 du titre I « dispositions générales »

11.2 : Volumétrie

Pour les bâtiments de petite taille une volumétrie simple est demandée.

Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

11.3 : Les façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

11.4 : Les clôtures

Conformément aux prescriptions du PPRI, les clôtures en zone inondable sont réglementées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

1- Les clôtures sur voies ou emprise publique doivent être constituées :

- o Soit d'une haie végétale doublée d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximum (ce type de clôture est recommandé),
- o Soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Condition de réalisation des murs de clôture : ils doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit et doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Sont interdits les murs de clôture en brique ou parpaings non enduits ou non crépis Les panneaux ajourés en bois ou béton moulé sont interdits.

2- En limite séparative un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé en plus des deux autres types de clôtures cités ci-dessus.

3- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du Plan Local d'Urbanisme devront obligatoirement être constituées d'un grillage sans mur bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales variées.

4- Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux pluviales et d'écoulement des eaux pluviales (tel que figurant au sein de l'étude hydraulique), les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

5- Dans les secteurs à risque d'inondation du PPRN, les clôtures doivent respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe au PLU.

6- Portails :

- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les portails devront être de forme simple. Les portails doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.

La dimension minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 2,5 x 5 m.

Les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux aires de stationnement réalisées dans la marge de recul vis-à-vis des voies devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible et les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans tous les cas, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables, d'au moins 20% de la surface de la parcelle support d'une nouvelle construction, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront

agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans-objet - *supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.*

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel et/ou semi-bâti, insuffisamment équipés mais destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements publics nécessaires seront réalisés.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être obtenue à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme après avoir étudié les dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales, pour la prise en compte des risques naturels et pour l'intégration paysagère des constructions et aménagements.

La zone AU est concernée par des secteurs du PPRN présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques, et soumis aux prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe du PLU et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux, ne remet pas en cause l'aménagement ultérieur du secteur et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de gestion des eaux de ruissellement et de lutte contre le risque d'inondation.
- L'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone et à condition que lesdites constructions disposent d'une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 50 m², et dans la limite de 240 m² de surface de plancher totale après travaux. - Les annexes aux constructions existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, piscines incluses.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans-objet -supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions et les piscines **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.**

L'implantation des constructions nouvelles, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 4.3 du titre I (dispositions générales) du présent règlement.

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

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative, ou à défaut, en recul d'au moins trois mètres.**

Les piscines doivent se tenir en retrait de 3 mètres au moins des limites séparatives.

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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet de la construction.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

11.1 : Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Pour les opérations d'ensemble, il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération. Se reporter au point 8 du titre I « dispositions générales ».

11.2 : Les toitures

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes et être comprise entre 25 et 35%.

Les terrasses de toitures peuvent être admises dans les conditions suivantes : elles doivent être aménagés dans le rampant de la toiture, permettant de disposer d'un élément de façade (en retrait de l'aplomb de la façade principale) pour l'aménagement d'un niveau dans les combles. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est-à-dire les rampants inférieurs (égout du toit) et de faîtage, ainsi que les rives de pignons.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. Pour les constructions du XIX^{ème} siècle, la réfection de toiture avec couvertures en ardoise est admise, lorsque le bâtiment présentait initialement ce type de couverture.

Lors de la réfection de toitures, les débords existants doivent être conservés (génoise, corniches...).

Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 : Les façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les façades doivent obligatoirement être enduites, les enduits utilisés doivent être le plus fin possible et présenter un aspect lisse.

Les volets à battants seront obligatoirement peints.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être entravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. 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 paraboles sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

La tôle ondulée est interdite.

11.4 : Les clôtures

Conformément aux prescriptions du PPRI, les clôtures en zone inondable sont réglementées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

1- Les clôtures sur voies ou emprise publique doivent être constituées :

- Soit d'une haie végétale doublée d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximum (ce type de clôture est recommandé),
- Soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Condition de réalisation des murs de clôture :

Ils doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit et doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Sont interdits les murs de clôture en brique ou parpaings non enduits ou non crépis. Les panneaux ajourés en bois ou béton moulé sont interdits.

2- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du Plan Local d'Urbanisme devront obligatoirement être constituées d'un grillage sans mur bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales variées.

3- Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux pluviales et d'écoulement des eaux pluviales (tel que figurant au sein de l'étude hydraulique), les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

4- Dans les secteurs à risque d'inondation du PPRN, les clôtures doivent respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe au PLU.

5- Portails :

- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les portails devront être de forme simple. Les portails doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans tous les cas, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables, d'au moins 20% de la surface de la parcelle support d'une nouvelle construction, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans-objet - *supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.*

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE AUo

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

La zone AUo correspond à des secteurs d'extension urbaine situés autour du village, destinés à recevoir principalement des logements. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUo comprend plusieurs secteurs :

- Les **secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4** à vocation de logements,
- Le **secteur AUog** réservés pour des équipements d'intérêt collectif à vocation sanitaire et hospitalière.

La zone AUo est concernée par des secteurs du PPRN présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques, et soumis aux prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe du PLU et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières du règlement du PPRN s'appliquent en plus de celles de la zone.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- L'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la

zone et à condition que lesdites constructions disposent d'une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 50 m², et dans la limite de 240 m² de surface de plancher totale après travaux. - Les annexes aux constructions existantes.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- **Secteur AUo1** : les constructions y sont admises dans le cadre **d'une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUo1**.
- o **Secteur AUo2** : il pourra s'urbaniser **après** réalisation, par la commune de l'accès au secteur : les constructions seront alors admises dans le cadre **d'une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur**.
- o **Secteur AUo3** : il ne pourra s'urbaniser qu'**après** réalisation d'un accès suffisant à la zone. les constructions y seront alors admises dans le cadre **d'une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUo3**.
- o **Secteur AUo4** : il ne pourra s'urbaniser qu'**après** réalisation par la commune d'un accès suffisant à la zone. les constructions y seront alors admises dans le cadre **d'une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUo4**.
- o **Secteur AUog** : il ne pourra s'urbaniser qu'**après** réalisation, au moins partiel, par la commune de l'aménagement du chemin des Vieilles Vignes (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°17) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUog**.

Dans tous les secteurs, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).

Les opérations d'aménagement **devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales** dans les conditions imposées par les textes en vigueur.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières du règlement du PPRN s'appliquent en plus de celles de la zone.

Enfin, dans le secteur AUo1, l'aménagement devra respecter, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du 4°) de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

- **Servitude S1** qui impose une opération d'aménagement d'au moins 125 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci-avant, sont admis :

Dans les secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4 :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - o d'équipement d'intérêt collectif,
 - o de commerce et de bureau à condition d'être intégrées à une opération de logements.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - o les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade d'une construction,
 - o les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m,
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

Dans le secteur AUog :

- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif à vocation sanitaire et hospitalière à condition que celles-ci soient sans nuisances vis-à-vis des autres occupations autorisées dans la zone et celles autorisées dans les zones voisines. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade d'une construction,
 - Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE AUo 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès directs des constructions sur les voies publiques périphériques des secteurs AUo sont interdits ; les accès des constructions doivent être réalisés sur les voies internes des opérations d'ensemble.
- Les accès des opérations d'aménagement sur les voies publiques existantes sont limités à ceux mentionnés par les Orientations d'Aménagement de chaque secteur.
- Les accès aux constructions d'habitation doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 6,0 m de profondeur par 6,0 m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies d'accès présenteront une largeur minimum de 5 mètres.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 5 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements indépendants et séparés de la voie), sauf dans le cas des voies traitées en zones 30 ou zones de rencontre.

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUo 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans-objet -supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

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

Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée. Lorsque les documents graphiques ne comportent aucune indication, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins **3 mètres** de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf le long des routes départementales le long desquelles le recul minimum est de **5 mètres** de la limite du domaine public.

Cependant, pour les annexes et en dehors des routes départementales, le recul est réduit à un mètre et une implantation en limite du domaine public est possible pour les annexes, à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (Edicule technique en entrée de lot, WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

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

Les constructions **doivent s'implanter** :

- **En limite séparative,**
- À défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc...) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder :

- 12 mètres dans le secteur AUog,
- 9 mètres dans le secteur AUo1,
- 7 mètres dans les secteurs AUo2, AUo3 et AUo4.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

11.1 : Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble, il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération. Se reporter au point 8 du titre I « dispositions générales ».

11.2 : Les toitures

Dans le cas des toitures en pente, la pente du toit doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes et être comprises entre 25 et 35%.

Elles peuvent disposer de terrasses de toitures dans les conditions suivantes : elles doivent être aménagées dans le rampant de la toiture, permettant de disposer d'un élément de façade (en retrait de l'aplomb de la façade principale) pour l'aménagement d'un niveau dans les combles. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est-à-dire les rampants inférieurs (égout du toit) et de faîtage, ainsi que les rives de pignons.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite.

Dans le cas des toitures terrasses : elles doivent disposer d'un traitement minéral ou végétal.

Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 : Les façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les constructions doivent être obligatoirement enduites, les enduits utilisés doivent être le plus fin possible et présenter un aspect lisse.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être entravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. 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 paraboles sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

La tôle ondulée est interdite.

11.4 : Les clôtures

Conformément aux prescriptions du PPRI, les clôtures en zone inondable sont réglementées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

1- Les clôtures sur voies ou emprise publique doivent être constituées :

- o Soit d'une haie végétale doublée d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximum (ce type de clôture est recommandé),
- o Soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Condition de réalisation des murs de clôture : ils doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit et doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Sont interdits les murs de clôture en brique ou parpaings non enduits ou non crépis Les panneaux ajourés en bois ou béton moulé sont interdits.

2- En limite séparative un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé en plus des deux autres types de clôtures cités ci-dessus.

3- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du Plan Local d'Urbanisme devront obligatoirement être constituées d'un grillage sans mur bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales variées.

4- Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux pluviales et d'écoulement des eaux pluviales (tel que figurant au sein de l'étude hydraulique), les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

5- Dans les secteurs à risque d'inondation du PPRN, les clôtures doivent respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe au PLU.

6- Portails :

- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les portails devront être de forme simple. Les portails doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

11.5 : Saillies

La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs).

Les sous-faces des balcons, loggias, oriels et autres saillies doivent être traitées à l'identique de la façade.

Aucune saillie en façade sur voie n'est autorisée à l'exception :

- Des corniches et génoises dont la saillie maximale est de 0,5 mètre,
- Des enseignes drapeaux à condition qu'elles soient en rez-de-chaussée, en limite de propriété et peu différente de 60/60 cm,
- Des stores bannes (sauf corbeilles),
- Des balcons, loggias et oriels dans la limite de 40 cm par rapport à l'alignement sur voie.

ARTICLE AUo 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

Habitation :

- 1 place par logement de moins de 50m² de surface de plancher,
- 2 places par logement de 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations d'ensemble comportant plus de 5 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 2 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du Code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.

ARTICLE AUo 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant localement et non d'importation.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans-objet - supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.

ARTICLE AUo 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE AUo 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE 2AUe

La zone 2AUe correspond à un secteur à caractère naturel, insuffisamment équipé mais destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques lorsque les équipements publics nécessaires et suffisants seront réalisés.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être obtenue à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme après avoir étudié les dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales, pour la prise en compte des risques naturels et pour l'intégration paysagère des constructions et aménagements.

ARTICLE 2AUE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUe 2 sont interdites.

ARTICLE 2AUe 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux, ne remet pas en cause l'aménagement ultérieur du secteur et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de gestions des eaux de ruissellement et de lutte contre le risque d'inondation.
- L'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'habitation et à usage agricole, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone et à condition que lesdites constructions disposent d'une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 50 m², et dans la limite de 240 m² de surface de plancher totale après travaux.
- Les annexes aux constructions existantes.

ARTICLE 2AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans-objet -supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014

ARTICLE 2AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.**

L'implantation des constructions nouvelles, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 4.3 du titre I (dispositions générales) du présent règlement.

ARTICLE 2AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative.**

ARTICLE 2AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

ARTICLE 2AUe 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE 2AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE 2AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans-objet - supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.

ARTICLE 2AUe 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Compte tenu des spécificités locales, analysées et présentées dans la partie diagnostic du rapport de présentation, et notamment des caractéristiques paysagères particulières du territoire communal, dont la directive paysagère des Alpilles demande la prise en compte, la zone A comporte plusieurs secteurs particuliers :

- Un **secteur Ar** pour la préservation des paysages agraires remarquables, qui contient du bâti existant et où seules les constructions agricoles sont autorisées sous certaines conditions,
- Un **secteur Arp** pour la protection stricte des paysages agraires remarquables, où toute construction est interdite,
- Un **secteur Anr** pour la préservation stricte des paysages agro-naturels remarquables, où toute construction ou installation nouvelle est interdite,
- Un **secteur Acv** permettant la préservation d'un cône de vue et dans lequel seules les constructions agricoles sont autorisées sous certaines conditions.

La zone A est concernée par des secteurs du PPRN présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques, et soumis aux prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe du PLU et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des **secteurs Ar, Arp, Anr et Acv**, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole (l'installation de parc photovoltaïque au sol est interdite) et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques et à condition de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leur extension.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du Code rural.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel, dûment justifiés.

- Les constructions à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - o Qu'elles soient limitées à 180 m² de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
 - o Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel, dûment justifiés.
- L'aménagement des habitations existantes ; Etant précisé que l'aménagement (rénovation de la toiture, façades, création d'ouverture, etc.) ne doit pas avoir pour objet le changement de destination de l'habitation.
- L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 180 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ; Etant précisé que pour l'application de cet alinéa la surface des garages sera exceptionnellement comptée comme de la surface de plancher.
- Les annexes aux habitations existantes à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 25 mètres) et en dehors de tout terrain agricole cultivé et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et pour les piscines dans la limite de 50 m² d'emprise.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs Ar et Acv, sont autorisées les deux occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des habitations, L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du Code rural.

Les constructions doivent s'implanter dans la **continuité immédiate** du bâti existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

b) L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 180 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ; **Et à condition que ces occupations et utilisations du sol** respectent les conditions suivantes :

- o Si les constructions autorisées préservent les cônes de vue, respectent l'équilibre des paysages et n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- o Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des paysages agraires remarquables et le projet architectural (pièces PC 4 et PC 6 du permis de construire) devra faire la démonstration de la non atteinte à l'équilibre du paysage existant.
- o Si les constructions nouvelles sont traitées dans un souci de qualité architecturale et d'insertion paysagère et à ce titre, le projet architectural (pièces PC 4 et PC 6 du permis de construire) devra faire la démonstration de la bonne insertion paysagère de la construction.

En outre, dans les secteurs Ar et Acv, sont également autorisées les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux et des paysages et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. Dans ces deux secteurs les éoliennes sont interdites et

dans le secteur Acv, les installations photovoltaïques sont interdites dans le premier plan du cône de vue.

Dans les secteurs Arp et Anr, sont seules autorisées les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux et des paysages et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole et sous réserve, qu'il soit démontré qu'aucun autre emplacement n'est possible ailleurs qu'en secteur Arp ou Anr. En outre, dans ces deux **secteurs**, les éoliennes sont interdites.

Dans **l'ensemble de la zone A** est autorisé l'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), sans changement de destination. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Enfin, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières du règlement du PPRN s'appliquent en plus de celles de la zone.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau potable par une source privée ou des captages privés pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation ultérieure du réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire dès sa mise en service.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. En cas de réalisation ultérieure du réseau publique d'assainissement en façade du terrain, le raccordement de la construction à ce réseau est obligatoire dans les deux années suivant sa mise en service.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Rejet des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation : Tout rejet des eaux pluviales dans un canal d'irrigation est interdit.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans-objet - supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres minimum** de l'axe des voies.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

L'implantation des constructions nouvelles, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 4.3 du titre I (dispositions générales) du présent règlement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Un recul inférieur ou une implantation en limite peut être autorisée en cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.
- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans **le secteur Acv**, la hauteur de toutes les constructions est limitée à 8 mètres au sommet du bâtiment.

Dans le reste de la zone A, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel existant, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres jusqu'au sommet du bâtiment pour les autres constructions.

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra excéder 3,5 mètres.

Sauf dans le secteur Acv, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux bâtiments existants d'une hauteur supérieure, à l'occasion de leur aménagement dans le volume existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

11.1 : Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Pour les opérations d'ensemble, il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération. Se reporter au point 8 du titre I « dispositions générales ».

11.2 : Les toitures

11.2.1 - Pour les constructions autres que les constructions agricoles (habitations par exemple)

Pour les logements, elles devront être à versants et couvertes de tuiles en terre cuite.

La pente des toitures devra être comprise entre 15 et 35%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. Pour les constructions du XIX^{ème} siècle, la réfection de toiture avec couvertures en ardoise est admise, lorsque le bâtiment présentait initialement ce type de couverture.

Lors de la réfection de toitures, les débords existants doivent être conservés (génoise, corniches...).

Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.2.2 - Pour les constructions agricoles

La pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du toit sans surépaisseur.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 : Les façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les enduits utilisés doivent être le plus fin possible et présenter un aspect lisse.

Les volets à battants seront obligatoirement peints.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être entravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. 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 paraboles sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

La tôle ondulée est interdite.

11.4 : Les clôtures

Conformément aux prescriptions du PPRI, les clôtures en zone inondable sont réglementées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

1- Les clôtures sur voies ou emprise publique doivent être constituées :

- o Soit d'une haie végétale doublée d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximum (ce type de clôture est recommandé),
- o Soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Condition de réalisation des murs de clôture : ils doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit et doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Sont interdits les murs de clôture en brique ou parpaings non enduits ou non crépis Les panneaux ajourés en bois ou béton moulé sont interdits.

2- En limite séparative un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé en plus des deux autres types de clôtures cités ci-dessus.

3- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du Plan Local d'Urbanisme devront obligatoirement être constituées d'un grillage sans mur bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales variées.

4- Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux pluviales et d'écoulement des eaux pluviales (tel que figurant au sein de l'étude hydraulique), les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

5- Dans les secteurs à risque d'inondation du PPRN, les clôtures doivent respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe au PLU.

6- Portails :

- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les portails devront être de forme simple. Les portails doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

Les clôtures sur voies constituées de grillage doivent être doublées d'une composition paysagère pérenne.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans-objet - *supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.*

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- De la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- De leur caractère d'espaces naturels.

Compte tenu des spécificités locales, analysées et présentées dans la partie diagnostic du rapport de présentation, et notamment des caractéristiques paysagères particulières du territoire communal, dont la directive paysagère des Alpilles demande la prise en compte, la zone N comporte plusieurs secteurs particuliers :

- Un **secteur Npnr** pour la préservation stricte des paysages naturels remarquables,
- Un **secteur Ncv** permettant la préservation d'un cône de vue et dans lequel toute construction est interdite,
- Un **secteur Nph** dans lequel les installations, ouvrages et constructions à usage de production d'énergie solaire sont autorisées sous certaines conditions,
- Un **secteur Nvs** pour la préservation d'une zone visuellement sensible, où toute construction est interdite, à l'exception des extensions mesurées du bâti existant, sous certaines conditions,
- Un **secteur Nr** pour la préservation stricte des zones humides et de la partie non agricole des Coussouls de Crau, où toute construction est interdite,
- Deux **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL) dans lesquels les extensions limitées des constructions existantes à vocations d'activités sont autorisées sous certaines conditions. Il s'agit d'un secteur **Npa** et d'un secteur **Na**,
- Deux **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL) dans lesquels des constructions nouvelles à usage d'activités sont autorisées sous conditions ainsi que les extensions limitées des constructions existantes à vocations d'activités sous certaines conditions. Il s'agit de deux secteurs **Na1** et **Na2**.

La zone N est concernée par des secteurs du PPRN présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques, et soumis aux prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe du PLU et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article N2.

Dans les **secteurs Ncv et Nr, toute construction ou installation nouvelle est interdite.**

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) sous réserve que toutes mesures soient prises pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve, **dans le secteur Npnr**, qu'il soit démontré qu'aucun autre emplacement n'est possible ailleurs qu'en zone Npnr.
- Les constructions et installations, à l'exception des installations classées, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation ne dénature par le caractère des

lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve, **dans le secteur Npnr**, qu'il soit démontré qu'aucun autre emplacement n'est possible ailleurs qu'en zone Npnr.

□ L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), sans changement de destination. En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

□ L'amélioration des piscines existantes est possible dans un souci de meilleure intégration au paysage (densification de végétation, essences locales, choix de couleur neutre - gris, beige, blanc, vert).

En outre, dans l'ensemble de la zone N, y compris dans le secteur Nvs et dans les secteurs Npa, Na, Na1, Na2 et à l'exception des secteurs Nph, Npnr, Nr et Ncv, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes :

□ Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

□ L'aménagement des constructions existantes dans leur volume d'origine et sans changement de destination.

□ Et, sauf dans **le secteur Npa**, l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des **habitations existantes** dans la limite de 150 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ; Etant précisé que pour l'application de cet alinéa la surface des garages sera exceptionnellement comptée comme de la surface de plancher.

□ Et, sauf dans **le secteur Npa**, les annexes aux habitations existantes à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 25 mètres) et en dehors de tout terrain agricole cultivé et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et pour les piscines dans la limite de 50 m² d'emprise.

En outre, dans le secteur Nph, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

D'autre part, dans les **secteurs Na, Na1, Na2 et Npa**, les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Si les constructions autorisées respectent l'équilibre des paysages et n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces naturels ou agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.

- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des espaces naturels, des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des paysages naturels remarquables et le projet architectural (pièces PC 4 et PC 6 du permis de construire) devra faire la démonstration de la non atteinte à l'équilibre du paysage existant.

- Si par leur situation, leur importance ou leur fonctionnement les constructions autorisées ne compromettent pas l'activité agricole ou l'activité forestière.

- Si les constructions ou les travaux d'aménagement ou d'extension utilisent des matériaux de qualités qui permettent l'amélioration des performances énergétiques des constructions et assurent leur intégration paysagère.

A ces conditions, sont également autorisées :

Dans les **secteurs Npa et Na** uniquement :

- L'aménagement et l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du PLU,

- Les annexes – non accolées – aux constructions existantes à usage d'activités, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,

Dans le **secteur Na1** uniquement :

- Les constructions à usage d'activités économiques liées et compatibles avec les besoins de la circulation aérienne publique, l'animation ou le développement des activités aéroportuaires et les activités de loisirs liées au fonctionnement de l'aérodrome,
- L'emprise au sol totale de l'ensemble des bâtiments sur le secteur ne pourra pas dépasser 20.000 m².

Dans le **secteur Na2** uniquement :

- Les constructions à usage d'activités de sport et de loisirs y compris motorisés,
- L'emprise au sol totale de l'ensemble des bâtiments sur le secteur ne pourra pas dépasser 2.000 m².

En outre, dans le **secteur Npnr**, sont autorisées :

- Les abris légers non pérennes et démontables, relatifs et nécessaires aux activités agricoles de pastoralisme.

Enfin, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières du règlement du PPRN s'appliquent en plus de celles de la zone.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau potable par une source privée ou des captages privés pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation ultérieure du réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement des constructions à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Dans les secteurs Na1 et Na2, aucune nouvelle autorisation de construction ou d'occupation du sol ne pourra être délivrée tant que n'aura pas eu lieu la mise en conformité du ou des forages d'eau potable qui desservent la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. En cas de réalisation ultérieure du réseau public d'assainissement en façade du terrain, le raccordement de la construction à ce réseau est obligatoire dans les deux années suivant sa mise en service.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Rejet des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation : Tout rejet des eaux pluviales dans un canal d'irrigation est interdit.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans-objet - supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres minimum** de l'axe des voies.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).
- Les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.

L'implantation des constructions nouvelles, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 4.3 du titre I (dispositions générales) du présent règlement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Un recul inférieur ou une implantation en limite peut être autorisée en cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.
- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les **secteurs Npa et Na**, l'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra représenter plus de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes sur le secteur.

Dans le **secteur Na1** l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 20.000 m².

Dans le **secteur Na2** l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 2.000 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Conditions générales

La hauteur des constructions défini au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 : Hauteur maximale

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel existant, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit.
- 10 mètres jusqu'au plus haut point pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans les **secteurs Npa et Na, Na1 et Na2**, la hauteur des constructions autorisées ne pourra en aucun cas dépasser la hauteur des constructions déjà existantes sur le secteur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux bâtiments existants d'une hauteur supérieure, à l'occasion de leur aménagement dans le volume existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'ouvrage « Habiter les Alpilles », disponible en mairie, pourra être utilement consulté afin d'appréhender les caractéristiques principales des constructions des Alpilles.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

11.1 : Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Les couleurs utilisées en enduit, pour les menuiseries et les volets devront être les plus discrètes possibles (tonalités vives interdites).

Se reporter au point 8 du titre I « dispositions générales ».

11.2 : Les toitures

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes et être comprise entre 25 et 35%.

Elles devront être à versants et couvertes en tuiles de type canal.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. Pour les constructions du XIX^{ème} siècle, la réfection de toiture avec couvertures en ardoise est admise, lorsque le bâtiment présentait initialement ce type de couverture.

Lors de la réfection de toitures, les débords existants doivent être conservés (génoise, corniches...).

Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 : Les façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

A l'exception des bâtiments à usage d'activités, les façades doivent obligatoirement être enduites, les enduits utilisés doivent être le plus fin possible et présenter un aspect lisse.

Les couleurs utilisées en enduit, pour les menuiseries et les volets devront être les plus discrètes possibles (tonalités vives interdites).

Les volets à battants seront obligatoirement peints.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être entravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. 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 paraboles sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

La tôle ondulée est interdite.

11.4 : Les clôtures

Conformément aux prescriptions du PPRI, les clôtures en zone inondable sont réglementées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

1- Les clôtures sur voies ou emprise publique doivent être constituées :

- o Soit d'une haie végétale doublée d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximum (ce type de clôture est recommandé),
- o Soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Condition de réalisation des murs de clôture : ils doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit et doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Sont interdits les murs de clôture en brique ou parpaings non enduits ou non crépis Les panneaux ajourés en bois ou béton moulé sont interdits.

2- En limite séparative un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé en plus des deux autres types de clôtures cités ci-dessus.

3- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du Plan Local d'Urbanisme devront obligatoirement être constituées d'un grillage sans mur bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales variées.

4- Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux pluviales et d'écoulement des eaux pluviales (tel que figurant au sein de l'étude hydraulique), les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

5- Dans les secteurs à risque d'inondation du PPRN, les clôtures doivent respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRN figurant en annexe au PLU.

6- Portails :

- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les portails devront être de forme simple. Les portails doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles et éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers.

En outre, pour ces éléments, devront être respectées les dispositions du chapitre 6 du Titre I « Dispositions Générales ».

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

Les clôtures sur voies constituées de grillage doivent être doublées d'une composition paysagère pérenne.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans-objet - *supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014.*

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

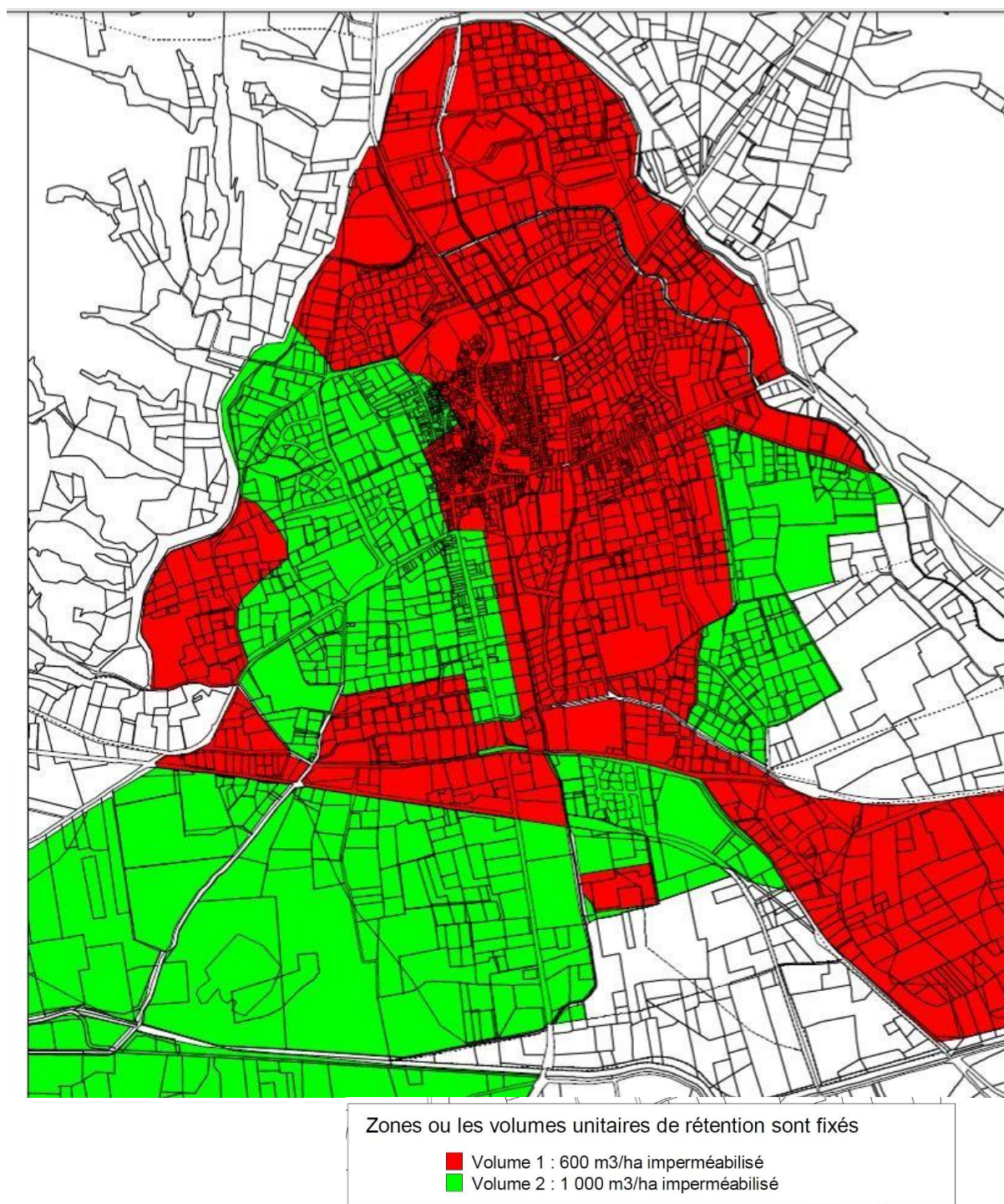
Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VII - ANNEXES

ANNEXE 1 – Secteurs de la zone urbaine où les volumes de rétention Eaux Pluviales sont imposés



ANNEXE 2 – Patrimoine végétal (arbres) à préserver, visibles depuis l'espace public (voies), pour des zones à urbaniser (hors secteurs soumis à une OAP)

	Chemin des frères mineurs, côté Sud-Est, partie de haie en bordure du chemin, composée de 3 arbres importants, représentatifs des espèces méditerranéennes (amandier, pistachier térébinthe et chêne vert) + haies végétaux méditerranéens en bordure des parcelles Est du chemin
	Rue Jean Bayol – ancienne clinique cardiologique – 2 platanes (à minima 1) - façade sud de l'hôtel particulier, en bordure de la rue J. Bayol 1 haie de cyprès mitoyenne à l'Est Parc d'agrément au Nord Est, maintien complet ou partiel (minimum 1/3) du jardin ancien de buis à la française
	À l'Est du Parc de l'ancienne clinique : 1 noyer au port remarquable

	Avenue St Roch, côté ouest haie de frênes	
	Avenue G. Péri (sud-est)– « propriété actuellement à vendre » : limite sud de propriété : saule de grande envergure En bordure de l'avenue G. Péri : beau spécimen de magnolia de grande taille	
	Avenue G. Péri (limite sud propriété Poguet) : 1 pin noir grande taille et au port remarquable	



En bordure du chemin des vignes vieilles (côté sud Est – Moulin) chênes anciens de grande envergure.

ANNEXE 3 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'urbanisme).

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation

des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc....) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de Surface de Planchers, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- Les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- Les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'urbanisme), Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe 4.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACES DE PLANCHERS

Art. R. 112-2 du Code de l'urbanisme : 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** :

1° des surfaces correspondant à l'**épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- 2° des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- 3° des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre** ;
- 4° 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 ;
- 5° des surfaces de plancher des **combles non aménageables** ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La surface de référence de la TA est définie aux articles **L.331-10** et **R.331-8** du Code de l'urbanisme :

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

L'article L. 331-10 du Code de l'urbanisme dispose : « La surface de la construction [...] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. »

L'article R. 331-8 du même code précise : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre**. »

ANNEXE 4 – Emplacements Réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- Soit conserver son terrain,
- Soit le vendre à un tiers,
- Soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	