



Département des Bouches-du-Rhône Commune de MAUSSANE LES ALPILLES Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

DOSSIER D'ARRÊT

Elaboration du PLU prescrite le : 28/05/2015

PLU arrêté le : 29/09/2016

PLU approuvé le :



CITADIA conseil - EVEN Conseil





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	6
CHAPITRE 2. LES ZONES URBAINES	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	44
CHAPITRE 3. LES ZONES à URBANISER	51
CHAPITRE 4. LES ZONES AGRICOLES	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	52
CHAPITRE 5. LES ZONES NATURELLES	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	59
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	64
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	81
CHAPITRE 8. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N [art. L 151-11 du Code de l'Urbanisme]	99





CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Maussane-les-Alpilles

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. LES ZONES URBAINES DITES ZONES U AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU CHAPITRE 2 SONT :

- a/. La zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan.
- b/. La zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan.
- c/. La zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan.
- d/. La zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan.
- e/. La zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan.

2. LES ZONES A URBANISER DITES ZONES AU AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU CHAPITRE 3 :

Ce chapitre est sans objet pour ce PLU.

3 LES ZONES AGRICOLES, DITES ZONES A, AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU CHAPITRE 4 :

- a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend les sous-secteurs Aep, Acv et Apnr ainsi qu'un secteur de taille et d'accueil limité At.

4. LES ZONES NATURELLES, DITES ZONES N, AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU CHAPITRE 5 :

- a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Npnr et un secteur Npv.

5. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES COMPORTENT EGALEMENT :

- a/ des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- b/ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- c/ des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 (les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement) ;
- d/ des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 151-23 (les terrains concernés doivent se reporter aux dispositions du chapitre 7 du règlement) ;
- e/ les périmètres des secteurs concernés par le risque inondation et le risque sismique renvoyant aux dispositions du chapitre 6.



ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent 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.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX DE PISCINE

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22).

Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

ARTICLE 6 - ZONES D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Sur certains secteurs, la présence de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, ainsi que l'application de la loi sur l'archéologie préventive no 2001- 44 du 17 janvier 2001.

Afin d'éviter les difficultés au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme aux services de la DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur et au Service Régional de l'Archéologie, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

ARTICLE 7 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Affouillement** : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.



- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

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

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

- **Concession à long terme dans un parc public de stationnement** : Utilisation à long terme, c'est-à-dire pour une durée et un tarif déterminés dans la convention de concession, de places de stationnements dans un parc de stationnements public existant ou en cours de réalisation. La mise à disposition des emplacements de stationnement prend effet à la date de délivrance de l'autorisation et s'éteint à la fin de la concession.

Par parc public de stationnement on entend un emplacement public, le plus souvent payant, qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité.

Il peut se trouver :

- dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).
- **Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations** (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.
- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
 - les crèches et haltes garderies,
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,

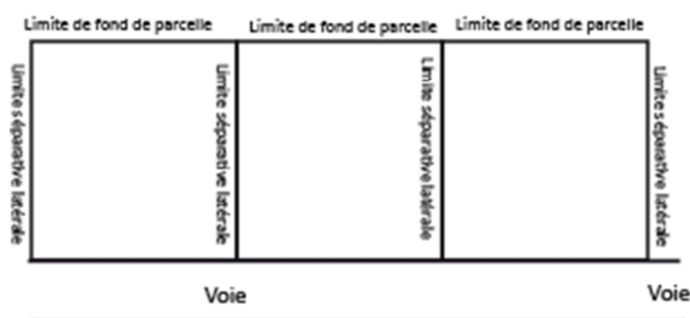


- les établissements pénitentiaires,
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
 - les établissements d'action sociale,
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
 - les établissements sportifs à caractère non commercial,
 - les lieux de culte,
 - les cimetières
 - les parcs d'exposition,
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- **Constructions à destination d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).
 - **Constructions à destination de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
 - **Constructions à destination de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
 - **Constructions à destination d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
 - **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
 - **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..).
 - **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
 - **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.
 - **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale



- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.
- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus, y compris les piscines), et la superficie du terrain.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
- **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncières contigüe appartenant à un autre propriétaire.

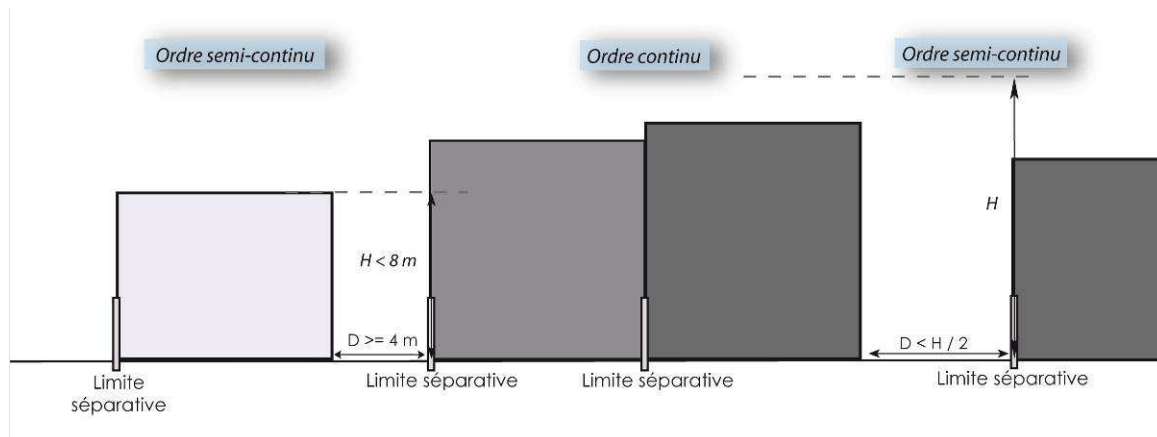
Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Lotissement** : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.



- **Ordre continu** : implantation en limite séparative, implantation continue d'une limite latérale à une autre.
- **Ordre semi-continu** : implantation sur une des deux limites latérales.



- **Pan coupé** : Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.
- **Piscine** : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Le bassin et la margelle constituent un ensemble indissociable. Dès lors, le respect des règles d'urbanisme de fond s'apprécie au regard de l'ensemble du projet de piscine, parties maçonnées entourant le bassin comprises.
- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie.
- **Reconstruction après sinistre** : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.
- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Surface de plancher** : elle est définie à l'article L112-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Terrasse tropézienne ou terrasse en toiture** : La terrasse tropézienne, ou terrasse de toit, est une terrasse aménagées en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles d'un bâtiment. Elle constitue une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de celle-ci.



ARTICLE 8 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent ;
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



CHAPITRE 2. LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au cœur du village de Maussane-les-Alpilles, englobant le centre ancien. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le « secteur centre-ville » dont les prescriptions doivent être respectées.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat à condition que la surface de plancher soit inférieure à 200 m² et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances inacceptables

2.2. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TIRE DE LA PROTECTION DES RISQUES ET DES NUISANCES DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à



l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)



En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

4.3. RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Les bâtiments doivent être implantés en limites des voies et emprises publiques ou en continuité d'un bâtiment existant.

6.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

6.4 Les piscines et leurs annexes devront respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu.

7.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

7.4 Les piscines et leurs annexes devront respecter un recul minimum de 1 mètre du point le plus proche de la limite séparative.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires indiquées au schéma directeur d'assainissement pluvial, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.



ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout.

10.2. HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

Les fiches « entretenir, réhabiliter, construire dans les centres anciens des Bouches-du-Rhône » élaborées par le CAUE et le Service territorial de l'architecture et du patrimoine et déposées en mairie serviront de référence pour harmoniser l'aspect extérieur des constructions qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village et réalisés à la chaux avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

11.3. COUVERTURES

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture. Les toits terrasses sont interdits.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.4. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60 mètre, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frottés fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du village présentant des enjeux de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.

La zone UB est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur centre-« Chemin de Saint Eloi » dont les prescriptions doivent être respectées.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface de plancher soit inférieure à 200 m² ;
- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à



l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 05 mètres de large pour les voies à sens unique de circulation et 6 mètres de large pour les autres voies. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité de ses utilisateurs. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment,



de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1.- EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.1. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

4.3. RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.



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

6.1 Sauf dispositions contraires portées au plan graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ;

6.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour s'aligner aux constructions voisines ;
- dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

6.4. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative latérale en ordre continu (sur les deux limites séparatives latérales) ou semi-continu (sur une limite séparative latérale) ;
- soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

7.4. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Sauf dispositions contraires indiquées au schéma directeur d'assainissement pluvial, l'emprise au sol est limitée à 70% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à 60% pour les autres constructions.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2. HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.



Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

Les fiches « entretenir, réhabiliter, construire dans les centres anciens des Bouches-du-Rhône » élaborées par le CAUE et le Service territorial de l'architecture et du patrimoine et déposées en mairie serviront de référence pour harmoniser l'aspect extérieur des constructions qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

11.3. COUVERTURES

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.



11.4. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60mètres.

Elles seront composées en façade de voie publique :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frotassé fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITE DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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



12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

12.2.1 Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50 m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
3. Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
4. Artisanat	1 place/80m ² de surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2.2 Stationnement des cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
1. Habitat et hébergement hôtelier	3% de la surface de plancher affectée aux Constructions d'habitations
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics,	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau



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

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain

Les haies existantes doivent être maintenues.

La surface des espaces verts plantés de pleine terre n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone à vocation d'équipements publics et touristiques.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.



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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

3.1. DEFINITION DE LA DESSERTE

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 05 mètres de large pour les voies à sens unique de circulation et 6 mètres de large pour les autres voies. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. DEFINITION DE L'ACCES

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.



ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

6.4. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.



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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu (sur aucune des limites séparatives en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

7.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

7.4. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires indiquées au schéma directeur d'assainissement pluvial, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2. HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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



Les fiches « entretenir, réhabiliter, construire dans les centres anciens des Bouches-du-Rhône » élaborées par le CAUE et le Service territorial de l'architecture et du patrimoine et déposées en mairie serviront de référence pour harmoniser l'aspect extérieur des constructions qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

11.2. COUVERTURES

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

11.4. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60 mètre,



Elles seront composées en façade de voie publique :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frottés fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

12.2.1. Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1place /50 m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est



		exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
3. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2.2 Stationnement des cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
1. Habitat et hébergement hôtelier	3% de la surface de plancher affectée aux Constructions d'habitations
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics, commerces et Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau



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

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Les haies existantes doivent être maintenues.

La surface des espaces verts plantés de pleine terre n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux secteurs à vocation résidentielle.

La zone UD est concernée par plusieurs Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs « Avenue du Général De Gaulle » et « Avenue Jean-Marie Cornille » dont les prescriptions doivent être respectées.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

Les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition que la surface de plancher soit inférieure à 200m² ;
- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à



l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

3.1. DESSERTE

3.1.1 Définition de la desserte

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.2. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. ACCES

3.1.1 Définition de l'accès

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



3.2.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur. (cf. annexe sanitaire dossier de PLU)

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

4.3. RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.



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

6.1. Sauf indications contraire portées au document graphique, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

6.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

6.4. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu (sur aucune des limites séparatives en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

7.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

7.4. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires indiquées au schéma directeur d'assainissement pluvial, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



10.2. HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

Les fiches « entretenir, réhabiliter, construire dans les centres anciens des Bouches-du-Rhône » élaborées par le CAUE et le Service territorial de l'architecture et du patrimoine et déposées en mairie serviront de référence pour harmoniser l'aspect extérieur des constructions qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

11.2. FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60 mètre,

Elles seront composées en façade de voie publique :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.



Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frottés fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50 m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	



3. Artisanat	1 place / 60m ² de surface de plancher	
4. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

12.2.2 Stationnement des cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
1. Habitat et hébergement hôtelier	3% de la surface de plancher affectée aux Constructions d'habitations
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics et Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

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

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 30%.



La surface des espaces verts plantés de pleine terre n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UD 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100 m² dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant ;
- que la surface de plancher destinée à l'habitation soit inférieure ou égale à la surface de plancher de l'activité principale ;

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. PRISE EN COMPTE DES DIVERS RISQUES ET NUISANCE DU CHAPITRE 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.



2.3. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

3.1. DESSERTE

3.1.1. Définition de la desserte

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.2.1. Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. ACCES

3.2.1. Définition de l'accès

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.2. Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.



ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées sur la propriété par des dispositifs appropriés ou bien vers le réseau collectif, le tout, conformément à la réglementation en vigueur.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

4.3 – RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise de la RD27.

6.2. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.



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

7.1. Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 CONDITIONS DE MESURE

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum à l'égout du toit ne peut pas excéder 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées est interdit.

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

11.2. COULEURS

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.



Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60 mètre,

Elles seront composées en façade de voie publique :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frottés fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Dans tous les cas, les accès devront être réalisés en entrée charretière dont les dimensions seront adaptées à l'activité.

12.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.



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

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT

	Norme imposée
1. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher
2. Autres occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone	1 place / 100 m ² de surface de plancher

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

13.1. DISPOSITION GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. TRAITEMENT DE LA MARGE DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades,
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

13.3. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie du terrain d'assiette.

La surface des espaces verts n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE 3. LES ZONES à URBANISER

Sans objet



CHAPITRE 4. LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend trois secteurs :

- Acv : **cône de vue majeur sur les Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- Apnr : **paysages remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.
- Aep : **secteurs à enjeu paysager**, sensibles pour la découverte et les vues lointaines offertes sur le massif des Alpilles.

Elle comprend également le secteur de taille et de capacité d'accueil limités At relatif à l'accueil et l'hébergement touristique.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1 EN ZONE A

2.1.1 À CONDITION QU'ELLES SOIENT DIRECTEMENT NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE EN RESPECTANT LE CARACTERE DE LA ZONE ET LES NOTIONS DE SIEGE D'EXPLOITATION ET DE REGROUPEMENT DES CONSTRUCTIONS :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises).
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol.



2.1.2 L'AMENAGEMENT ET L'EXTENSION LIMITEE DES HABITATIONS EXISTANTES AYANT UNE EXISTENCE LEGALE A LA DATE D'APPROBATION DU PLU :

- Les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant à condition que la surface plancher initiale soit supérieure ou égale à 50 m², que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'un logement supplémentaire et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m²
- Les piscines et les annexes dans la limite de 100m² d'emprise au sol totale et de 30m² d'emprise au sol par annexe et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

2.1.3 LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF ET AU FONCTIONNEMENT DE LA ZONE MEME S'ILS NE REPONDENT PAS A LA VOCATION DE LA ZONE, NOTAMMENT CEUX INSCRITS EN EMPLACEMENTS RESERVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ET SOUS RESERVE QU'ILS NE PUISSENT ETRE IMPLANTES AILLEURS

2.2 EN ZONE ACV

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques sous réserve qu'ils ne puissent se faire ailleurs.

2.3 EN ZONE APNR

2.3.1 À CONDITION QU'ELLES SOIENT NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE EN RESPECTANT LE CARACTERE DE LA ZONE ET LES NOTIONS DE SIEGE D'EXPLOITATION ET DE REGROUPEMENT DES CONSTRUCTIONS :

- les abris non pérennes ou démontables ;
- les extensions des constructions existantes en continuité immédiate de l'existant à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m² de surface de plancher par unité foncière ;
- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).

2.3.2 L'AMELIORATION DES PISCINES ET ANNEXES, UNIQUEMENT EN VUE D'UNE MEILLEURE INTEGRATION.

2.3.3 LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF ET AU FONCTIONNEMENT DE LA ZONE MEME S'ILS NE REPONDENT PAS A LA VOCATION DE LA ZONE, NOTAMMENT CEUX INSCRITS EN EMPLACEMENTS RESERVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ET SOUS RESERVE QU'ILS NE PUISSENT ETRE IMPLANTES AILLEURS

2.4 EN ZONE AEP

2.4.1 À CONDITION QU'ELLES SOIENT NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE EN RESPECTANT LE CARACTERE DE LA ZONE ET LES NOTIONS DE SIEGE D'EXPLOITATION ET DE REGROUPEMENT DES CONSTRUCTIONS :

- Les extensions des constructions agricoles dans les emprises constructibles maximales définies au plan graphique, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 35% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).



2.4.2 LES EXTENSIONS DES HABITATIONS DANS LES EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES DEFINIES AU PLAN GRAPHIQUE, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m² de surface de plancher par unité foncière, dans la limite d'un logement supplémentaire ;

2.4.3 LES PISCINES ET LES ANNEXES SI ELLES SONT IMPLANTEES A UNE DISTANCE MAXIMALE DE 30 METRES D'UNE HABITATION ET LIMITEES A 100M² D'EMPRISE AU SOL AU TOTALE.

2.4.4 LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF ET AU FONCTIONNEMENT DE LA ZONE MEME S'ILS NE REPONDENT PAS A LA VOCATION DE LA ZONE, NOTAMMENT CEUX INSCRITS EN EMPLACEMENTS RESERVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ET SOUS RESERVE QU'ILS NE PUISSENT ETRE IMPLANTES AILLEURS

2.5 EN ZONE AT

À condition qu'elles soient nécessaires à une activité de tourisme ou de loisirs :

- L'extension des bâtiments existants à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes

2.6 PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.7. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article **L.151-19** du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.



ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- les bâtiments à destination d'habitat doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m des voies et emprises publiques ;
- les bâtiments à destination d'équipement public doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimum de 1m et maximum de 4m des voies et emprises publiques.



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

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. CONDITION DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2. HAUTEUR MAXIMUM

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

- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ;
- 12m à l'égout du toit pour les serres à vocation agricole ;
- 10 m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

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

11.1. DISPOSITION GENERALE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à l'équilibre des paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sur le massif des Alpilles.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES

Les bâtiments d'activités agricoles devront permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Un matériau de façade identique au bâtiment à usage d'habitation, les murs enduits ou l'utilisation du bois est recommandé.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.



11.3. BATIMENT ANNEXES

Les bâtiments annexés aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales.

11.4. COUVERTURES

Les toitures seront en tuile ou éventuellement en plaques sous tuile de teinte nuancée paille.

11.5. CLÔTURES

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'un grillage, une grille ou un fil barbelé d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'une haie vive.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robines et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE 5. LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre les 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend un secteur Npnr correspondant aux paysages naturels remarquables, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, secteurs soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.

La zone comprend un secteur Npv dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

Les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

2.1. EN ZONE N

- Les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant à condition que la surface plancher initiale soit supérieure ou égale à 50 m², que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'un logement supplémentaire et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m².
- Les piscines et annexes si elles sont implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une habitation et limitées à 100m² d'emprise au sol ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent s'implanter ailleurs.

2.2. EN ZONE NPNR

2.2.1 À CONDITION QU'ELLES SOIENT DIRECTEMENT NECESSAIRES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE EN RESPECTANT LE CARACTERE DE LA ZONE ET LES NOTIONS DE SIEGE D'EXPLOITATION ET DE GROUPEMENT DES CONSTRUCTIONS :

- Les abris non pérennes ou démontables relatifs au pastoralisme ;
- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).



2.2.2 L'AMELIORATION DES PISCINES ET ANNEXES, UNIQUEMENT EN VUE D'UNE MEILLEURE INTEGRATION ;

2.2.3 LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF ET AU FONCTIONNEMENT DE LA ZONE même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent s'implanter ailleurs.

2.2.4 LES AMENAGEMENTS LEGERS ET LES OBJETS MOBILIERS destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.3. EN SECTEUR NPV

Sont autorisées uniquement :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.4. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGE DU CHAPITRE 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.



Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

4.3. RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.



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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. CONDITION DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2. Hauteur maximum

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.

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

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

11.1. DISPOSITION GENERALE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à l'équilibre des paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sur le massif des Alpilles.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2. COUVERTURES

Les toitures seront en tuile ou éventuellement en plaques sous tuile de teinte nuancée paille.

11.3. CLÔTURES

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur appareillé en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'un grillage, une grille ou un fil barbelé d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'une haie vive.



Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robines et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE 6.DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

6.1. ZONE DE BRUIT

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et ses décrets d'application, la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestres sur la commune de Maussane-les-Alpilles a fait l'objet de prescriptions spéciales imposées par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 et de mars 2016 de la préfecture des Bouches du Rhône, qui sera annexé au présent PLU.

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolation acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

6.2. RISQUES D'INONDATION

6.2.1 LE RISQUE D'INONDATION DE PLAINE PAR LE RHONE

Le sud du territoire communal est situé dans la zone inondable du Rhône (PZS). Le champ d'expansion couvre toute la zone agricole située sur l'ancien marais des Baux et sur une partie de la plaine agricole qui jouxte le piémont nord du rocher de la Pène. Cette zone inondable du Rhône est protégée par des digues ou remblais friables.

La carte d'aléa est basée sur le Plan de Zone Submersible du Rhône (PZS, qui fait référence à la crue du Rhône de 1856) et à l'étude « Détermination de l'aléa de référence pour les crues du Rhône en aval de Beaucaire (mars 2009, étude EGIS).

La cartographie des aléas est établie sur la base du découpage hauteurs suivant :

- Aléa modéré = hauteurs d'eau de 0 cm à 1 mètre
- Aléa fort = hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre

SECTEUR / ALEA	Zone bleue foncée	Zone bleue claire
Centre urbain	Non concerné	Non concerné
Autres zones urbanisées	Non concerné	Non concerné
Zones peu ou pas urbanisée	inconstructibles	inconstructibles



A. REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE CONCERNEE PAR UN ALEA INONDATION PAR DEBORDEMENT DU RHONE

Sont interdits :

- les sous-sols et parcs souterrains de stationnement de véhicules sont interdits ;
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement ;
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau ;
- les caravanes isolées, habitations légères de loisir ;
- les remblais.
- les constructions nouvelles d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J

Sont autorisées

- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.
- Sont autorisées les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel.

Peuvent être admises :

- * la création d'aires de stationnement ouvertes au public ; elles doivent faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers ;

Matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, tels que :

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

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

Clôtures :



Sont interdits :

- les grillages fins et les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espaces d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- en zone U, les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

B. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA FORT

Sont interdits :

- tous les projets non autorisés au paragraphe suivant

Sont autorisées

- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve que les planchers créés soient réalisés au moins à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel et de ne pas créer de logement supplémentaire.
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- la démolition des constructions ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- La construction de piscines enterrées affleurantes (murets et réhaussement interdits) sous réserve que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1m² d'emprise au col.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque ;
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.
- L'implantation d'unités de production photovoltaïque sous réserve de l'ancrage ou l'amarrage des matériels, que les éléments sensibles à une crue se trouvent au moins à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel et de ne pas créer de logement supplémentaire.
- La construction d'abris ou appentis, y compris sous la cote de référence, clos ou non clos, dont la superficie ne dépasse pas 1 m² par logement existant sur l'unité foncière (une seule fois à compter de l'approbation du PLU).
- Les constructions et installations nécessaires au maintien d'une exploitation agricole, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au remisage du matériel agricole et d'être réalisées à au moins à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel et de ne pas créer de logement supplémentaire.
- les serres et tunnels sous réserve qu'ils présentent une transparence hydraulique et qu'ils présentent une résistance suffisante (ancrage, amarrage) aux pressions et aux écoulements de l'aléa de référence.

L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes :



- Pour les constructions à usage d'activité dans la limite de 50% d'emprise au sol à condition que l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.
- Pour les constructions à usage d'habitation dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que le premier plancher soit réalisé à au moins à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel et de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas créer d'hébergement supplémentaire.

6.2.2 LE RISQUE DE DEBORDEMENT DES GAUDRES ET DE RUISSELLEMENT

A. PREAMBULE

La commune de Maussane est traversée par différents cours d'eau, nommés « gaudres » prenant naissance sur les hauteurs du massif calcaire des Alpilles. Les principaux Gaudres concernés sont :

- ➔ *Le Gaudre de la Foux : les risques sont globalement modérés sur l'ensemble du cours d'eau. On note cependant, en aval de la voie aurélienne, une zone d'aléa fort en rive gauche.*
- ➔ *Le Gaudre de la Croix : les risques sont globalement modérés sur l'ensemble du cours d'eau ; cependant, quelques zones présentent un aléa plus important (notamment dans le secteur du Mas d'Astre et en rive gauche en aval de la voie aurélienne).*
- ➔ *Le Gaudre de Valoste : les risques sont globalement modérés sur l'ensemble du cours d'eau. On note cependant un aléa plus important au niveau de « la Crote ».*

Une étude sur le risque inondation a été réalisée en 2012. Les aléas représentatifs du risque d'inondation des Gaudres ont été cartographiés par le bureau d'étude INGÉROP. La carte des aléas est annexée au présent règlement.

Aujourd'hui, la connaissance de l'**ALEA croisé aux ENJEUX** du territoire permet d'identifier le niveau de risque. Les secteurs concernés bénéficient aujourd'hui du même type de prescriptions qu'un PPR inondation :

SECTEUR / ALEA	Zone rouge	Zone bleue	Bande de sécurité derrière les digues
Centre urbain	Evolution minimale du bâti existant	Constructibles avec prescription	Non concerné
Autres zones urbanisées	inconstructibles	Constructibles avec prescription	inconstructibles
Zones peu ou pas urbanisée	inconstructibles	inconstructibles	inconstructibles

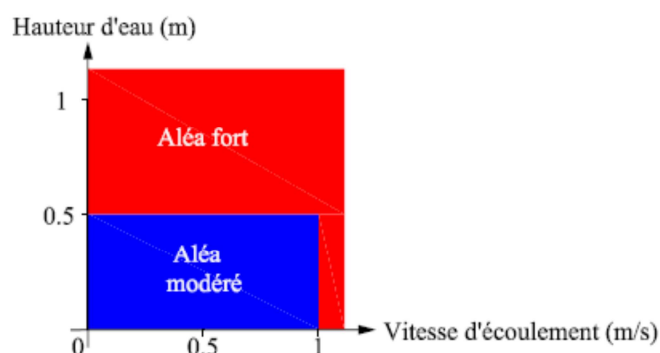
RISQUE

La cartographie des aléas est établie sur la base du découpage hauteurs – vitesses suivant :

- Limites de classes de 0.5 m et 1 m pour les hauteurs
- Limites de classes de 0.5 m/s et 1 m/s pour les vitesses



Les zones identifiées sur la cartographie dans la bande de sécurité sont situées à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement pour lesquelles, en cas de défaillance de l'ouvrage (rupture ou surverse), l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle.



B. REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES :

- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.
- Sont autorisées les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel.

Sont interdits :

- les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement ;
- les sous-sols et parcs souterrains de stationnement de véhicules sont interdits ;
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;

Peuvent être admises :

- * la création d'aires de stationnement ouvertes au public ; elles doivent faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers ;

C. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA FORT (ZONES ROUGES) ET A LA ZONE CORRESPONDANT A LA BANDE DE SECURITE en zone UA, UB, UC, UD et UE

Le principe de cette zone d'aléa fort est la non augmentation du nombre de personnes exposées, en particulier dans les locaux de logements.

Article R1-Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées par les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;



- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement ;
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau ;
- les caravanes isolées, habitations légères de loisir ;
- les remblais.
- les constructions nouvelles d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J

Article R2-Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- la démolition des constructions ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque ;
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

Concernant les clôtures :

Sont interdits :

- les grillages fins et les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espaces d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.



➔ Toutes les autres constructions ainsi que la création ou l'extension de terrains de camping sont interdites.

D. REGLES APPLICABLES AU ZONES BLEUES (aléa modéré) en zone UA,UB, UC, UD et UE

B1-Sont interdits :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques ;
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau ;
- la création de terrain de camping et caravanning, de parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions nouvelles d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J

Article B2- Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- le changement de destination des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
 - être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux ;
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel (se référer à la cartographie des hauteurs d'eau maximales) ;
 - pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE (Plus Hautes Eaux) ;
 - l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
 - les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- l'extension d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J

Article B10-Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre s'il a été fait application du 3eme alinéa de l'article B2.

Article B11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Ouvertures :



Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

Matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, tels que :

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

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

Clôtures :

Sont interdits :

- les grillages fins et les murs pleins

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espaces d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- en zone U, les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

E. REGLES APPLICABLES A L'ENVELOPPE HYDROGEOLOGIQUE EN ZONE UA,UB, UC, UD ET UE

Le premier niveau de plancher devra se situer à +20cm du terrain naturel.

F. PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES CONCERNEES PAR UN ALEA EN ZONES NATURELLES (N) OU AGRICOLES (A) (ZONES ROUGES ET BLEUES, ZONE CORRESPONDANT A LA BANDE DE SECURITE ET ENVELOPPE HYDROGEOMORPHOLOGIQUE)

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits: toute nouvelle construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la démolition des constructions,
- la reconstruction à l'identique d'un bien détruit si les dommages ne sont pas liés à l'effet d'une crue,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logements et sans augmentation de la capacité d'accueil conduisant à augmenter la population exposée,
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- l'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à condition que :



- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +20cm du terrain naturel.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE (Plus Hautes Eaux).
- la surélévation des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.
- la création et l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, à condition qu'ils concourent à la réduction du risque.
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les travaux portant sur des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues, sous réserve qu'ils soient justifiés par une étude préalable,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les clôtures doivent être constituées de manière à assurer la transparence hydraulique, sans création de mur bahut.

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux, sauf impossibilité suivant l'activité. Les grillages fins et les murs pleins sont interdits.

G. PRESCRIPTIONS APPLICABLES A DE LENVELOPPE HYDROGEOMORPHOLOGIQUE EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Pour les bâtiments à usage d'habitation le premier niveau de plancher devra se situer à +20cm du terrain naturel.

6.3. RISQUE D'INCENDIE DE FORET

6.3.1 PRESENTATION GENERALE

La commune de Maussane-les-Alpilles est exposée tant à un aléa induit qu'à un aléa subi.

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

L'aléa feu de forêt est modéré et exceptionnel dans la majeure partie boisée du territoire de la commune.

L'élaboration d'un plan de zone sensible aux incendies de forêt a été prescrite par arrêté préfectoral du 9 décembre 2013. Toutefois, cette élaboration n'a pas conduit à la réalisation d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts sur le territoire communal.

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



6.3.2 MESURES A APPLIQUER CONCERNANT L'URBANISATION

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU. Ces principes sont détaillés par types de zones indicées FI et F2, en fonction du niveau d'aléa subi et des enjeux.

Enjeux Niveau d'exposition du secteur environnant	Zone peu urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subit Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	FI*	FI*
Aléa subit Moyen à Fort	FI*	f2
Aléa subit Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

* La zone FI comprend, de manière exceptionnelle, le cas des zones spécifiques FIP (FI projet) définies dans le titre 3.

« Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt »

6.3.3. DISPOSITIONS DES ZONES A INDICE FI : SECTEUR PARTICULIEREMENT EXPOSE AU RISQUE

Secteurs concernés :

Ces secteurs correspondent aux espaces :

- soumis à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel quelle que soit la forme de l'urbanisation existante ;
- non urbanisés (habitat vulnérable) en niveau d'aléa moyen à fort.

Dans ces secteurs, les constructions ne doivent pas être autorisées compte tenu de leur vulnérabilité au feu et la difficulté à les défendre.

Dispositions :

Dans les zones à indice FI, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque Ou le niveau du risque, notamment :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement.



6.3.4. DISPOSITIONS DES ZONES A INDICE F2 : SECTEUR EXPOSE AU RISQUE

Secteurs concernés :

Ces secteurs correspondent à des zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort qui nécessitent d'être réglementées au titre du risque incendie de forêt dans le PLU.

La commune de Maussane-les-Alpilles est concernée par une zone indicée F2 « en niveau d'aléa moyen ». Il s'agit de secteurs en zone déjà urbanisée où il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti.

Dispositions :

Dans les zones indicées F2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. En aléa moyen, la construction des ERP (tous sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) sensibles peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance des matériaux de construction adaptées).

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

Les constructions en lisière d'espace boisé doivent faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt.

6.3.5 CONDITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

6.3.5.1. Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours, présentant les caractéristiques suivantes :

- être relié à une voie ouverte à la circulation publique ;
- la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large en tout point ;
- la chaussée doit être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,5 mètres au minimum ;
- le rayon en plan des courbes doit être supérieur à 8 mètres.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.



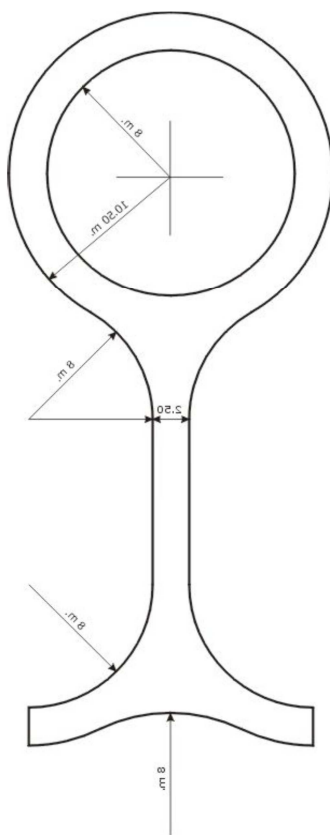
6.3.5.2. Défense contre l'incendie

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres (en zone urbaine) ou 200 mètres. Lorsque la voie est d'une longueur inférieure à 150 ou 200 mètres, elle doit être équipée d'un point d'eau normalisé à chaque extrémité.

Le réseau d'eau doit fournir à tout moment 120 m³ d'eau en deux heures en sus de la consommation normale des usagers. Il est alimenté par gravité ou par un équipement garantissant la continuité de l'alimentation en eau en cas de coupure d'électricité. Les canalisations doivent être dimensionnées afin que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/min chacun.

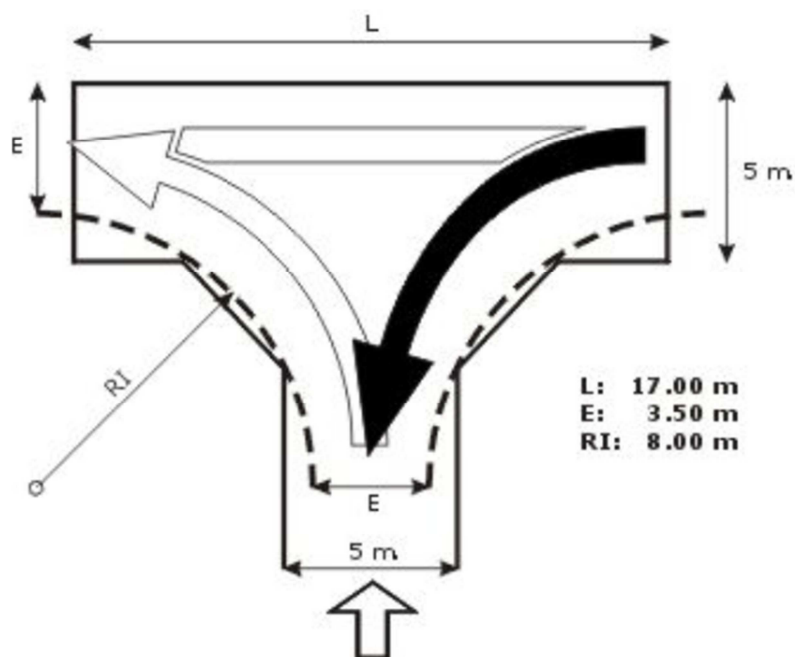
Les points d'eau doivent être équipés de poteaux ou bouches répondant aux normes NFS 61-213 CN, installés conformément à la norme NFS 62-200.

Si un réseau de poteaux d'incendie ne peut être installé pour des raisons techniques, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 1.1 ci-dessus.

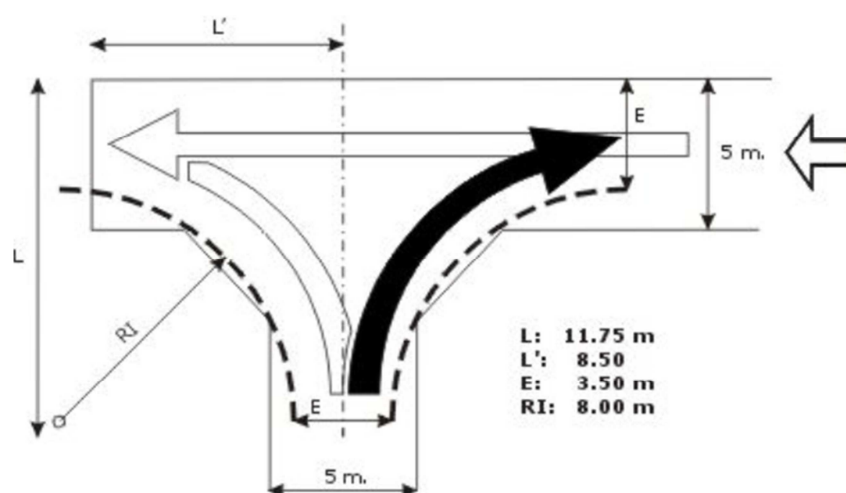


Voie en impasse avec un rond-point en bout





Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de T en bout

6.3.6 DISPOSITIONS DESTINEES A AMELIORER L'AUTO PROTECTION DES BATIMENTS

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

- Les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées.
- La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
- Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.



- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.
- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées.
- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés.

6.3.6 REGLES ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION POUR LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

6.3.6.1. Enveloppes des bâtiments

Les enveloppes des bâtiments doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les façades directement exposées au risque d'incendie de forêt : les murs doivent être construits avec des matériaux présentant une résistance de degré coupe-feu d'une heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M0 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.
- les autres façades sont constituées par des murs en dur présentant une durée coupe-feu d'une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1, les parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

6.3.6.2. Ouvertures

L'ensemble des ouvertures doit être occultable par des dispositifs présentant une durée coupe-feu d'une demi-heure, les jointures assurant un maximum d'étanchéité, les parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Les baies et ouvertures des façades directement exposées au risque d'incendie de forêt, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 au moins ou équivalent européen et équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu d'une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.



6.3.6.3. Couverture

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie M0, la partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprise. Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1, M2, M3 peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie. Toute partie combustible existant à la jonction entre la toiture et les murs doit être supprimée ou rendue incombustible.

Les toitures des auvents ne doivent pas traverser les murs d'enveloppe de la construction.

La toiture ne doit pas être équipée d'une fenêtre ou de tout dispositif équivalent.

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées au moins en matériaux M1.

6.3.6.4. Cheminées

Les conduits extérieurs des cheminées sont équipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe-feu d'une demi-heure et actionnable depuis l'intérieur de la construction ; doivent être réalisés en matériau M0 et présentant une durée coupe-feu ½ heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe-feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

6.3.6.5. Autres

Les conduites et canalisations qui desservent l'habitation et qui sont apparentes à l'extérieur doivent présenter une durée coupe-feu de traversée d'une demi-heure.

Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare-étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

6.3.6. AUTRES MESURES A APPLIQUER CONCERNANT LA FORET

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

6.4. ZONES DE RISQUES LIEES A LA SISMICITE

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



En raison de leurs caractéristiques particulières, ouvrages et bâtiments d'intérêt public ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones du PLU. Cependant, les antennes radioélectriques peuvent être refusées pour des raisons d'atteinte à l'environnement ou si elles se trouvent à moins de 500 mètres des habitations existantes.

6.5. ZONES DE RISQUES LIEES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

6.5.1. RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

En France métropolitaine, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, mis en évidence à l'occasion de différentes sécheresses, ont pris une réelle ampleur.

L'aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres sur le bâti.

L'étude du BRGM a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa :

- une zone très exposée (B1) ;
- une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées dans le dossier technique annexé au PLU, sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

La commune de Maussane-les-Alpilles est concernée par une zone B2.

6.5.2 CAVITES ET CARRIERES SOUTERRAINES

La présence de plusieurs cavités a été établie. Leur localisation est reportée en annexe informative 6.3.

L'inventaire départemental des cavités souterraines (mine et carrières) réalisé en 2000 par la DRIRE-BRGM signale la présence de cavités souterraines au Mas de FLANDRIN, à Entreconque, aux Callans, aux Fanas et aux Fléchons :

- Grotte du grand Calans
- Grotte du vallon de Valoste
- Abri des Calans
- Abri du vallon des Gypieres
- Baume de Vaupeliere

Le risque principal est le risque « chute de personnes ». A l'intérieur de la zone de risque « carrières souterraines » identifiée au plan de zonage, toute nouvelle construction est interdite.



6.6. RISQUE LIE AUX TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

PIPELINE D'HYDROCARBURES LIQUIDES (SOCIETE DU PIPELINE MEDITERRANEE RHONE, SPMR), DIT PIPELINE LA MEDE-PUGET SUR ARGENS (DECRET DU 14/02/1992)

Le territoire communal est traversé par un pipeline qui constitue une servitude d'utilité publique (I1), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations.

Au droit du pipeline et à proximité immédiate, sont notamment formellement interdits :

- Toutes les constructions durables ou provisoires,
- Tout stockage de matériel et matériaux lourds, passage d'engins de chantier, etc...
- Toutes plantations d'arbres ou d'arbustes.

Aux abords, conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Pour garantir la sécurité de tous, les projets de travaux jusqu'à 50 mètres de part et d'autre du pipeline doivent préalablement et obligatoirement être déclarés à la Société du Pipeline Méditerranée Rhône.



CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document :

Partie 1 : Les ensembles ou éléments bâtis SINGULIERS, IDENTIFIES au titre de l'article L.151-19 du CU :

Des ensembles ou éléments bâtis singuliers ont été identifiés en raison de leur caractère patrimonial.

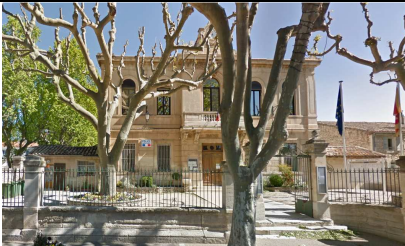
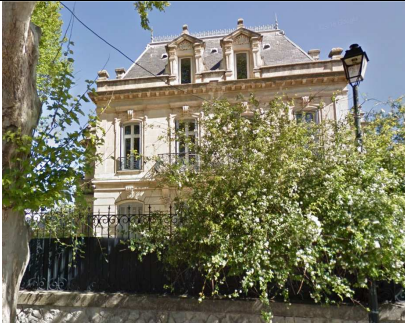
Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :

N°	Identification		
B1	Grand lavoir Napoléon et fontaine	Élément bâti particulier	



			<i>Lavoir de style Second Empire (Napoléon III), inauguré le 26 mars 1865.</i> <i>Dans le prolongement de la Grande Fontaine, le village se dota d'un lavoir tout aussi monumental. C'est en effet la même année que le lavoir fut inauguré. Il présentait la particularité d'offrir des places debout alors que la plupart des 'lavadou' obligeaient les femmes à se tenir à debout.</i> <i>La vasque de la fontaine est à godrons. Il s'agit d'un motif d'ornementation en forme de moulure creuse ou saillante, ou de cannelure en relief, de forme ovoïde, servant à décorer la panse rebondie d'un vase ou les surfaces convexes des moulures décoratives des combles habités. (extrait E-patrimoine en pays d'Arles)</i>
B2	Petit Lavoir rue Charloun-Rieu	Elément bâti particulier	 <i>La fontaine date du XIXe siècle, elle était à l'époque le point d'eau principal du quartier "du vieux Maussane", le petit bassin attenant permettait de laver le linge. (extrait E-patrimoine en pays d'Arles)</i>
B3	Fontaine des 4 saisons	Elément bâti particulier	 <i>La construction d'une mairie sur la place de l'église de Maussane devait se doubler de la construction d'une fontaine. Finalement mise en place sur des terrains de l'église vers 1869 par l'architecte avignonnais Louis Astruc, elle est un chef d'œuvre inattendu pour un village qui ne comptait alors que mille huit cents habitants.</i> <i>Au centre d'un grand bassin octogonal, s'élève un imposant pilier supportant une vasque circulaire. Quatre figures féminines d'inspiration antique, représentations allégoriques des quatre saisons, entourent le pied de la vasque. A chacune est associé un cygne, placé face à la margelle du bassin. La vasque supérieure ainsi que le pied et le socle qui la soutiennent sont décorés de motifs antiquisants (denticules, oves...). (extrait E-patrimoine en pays d'Arles)</i>



B4	Mairie et maison communale	Bâtiments à protéger	 Conçu par Joseph Girard, auteur de la plupart des édifices publics du canton de Saint-Rémy dans les années 1840-1860, ce bâtiment avait voulu être le lieu quasi unique de la puissance publique. Néanmoins, une école de garçon y fonctionna jusqu'à la fin des années 1950 avant son déplacement au groupe scolaire Piquet. En 1900, la mairie acheta un mécanisme de pont-bascule au richissime Jacques Query pour y établir un poids public. Enfin, en 1914, avec l'installation d'un beau mécanisme franc-comtois, « la communo » donna l'heure aux Maussanais.
B5	Le monument aux morts	Elément bâti particulier	 Sculpté par l'Anglais Vernon Blake en 1920, le monument commémoratif très original s'inspire des modèles antiques (mausolée). Haut édicule cylindrique composé d'une base ornée d'une fresque en bas-relief représentant des soldats au combat, sur laquelle reposent 4 colonnes de section ovale. Ces dernières supportent une statue de la victoire de 1,5 mètres en pied. Les formes élancées et dépouillées du monument le placent dans le courant du style "Art-Déco". (extrait E-patrimoine en pays d'Arles). Le monument, conçu en pierre de Fontvieille, s'inspire du style antique, à l'instar du mausolée du Saint-Rémy.
B6	Château Query	Bâtiments à protéger	 Le château Query, du nom de son propriétaire, riche négociant en huile, a été construit à l'extrême fin du XIXe siècle. Son toit en ardoise, sa décoration ne ressemble guère au style sobre des « châteaux » provençaux mais plutôt à la mode indifférenciée du style 1900.



B7	Maison bourgeoise 9 rue de la Reine Jeanne	Bâtiments à protéger	 Située dans le vieux Maussane, la belle maison de Priaulet est visible sur une minuscule placette. Elle fut édifée par Pierre Priaulet aîné, fils d'un couple de domestique incarnant la réussite d'une partie de la classe paysanne à la charnière de l'ancien régime et du siècle dernier. La couleur ocre de la façade, les volets bleus rappellent combien nos ancêtres aimaient les couleurs vives. Les murs du rez-de-chaussée sont en déchets de carrière recouverts d'un enduit. Le premier étage utilise la pierre de taille. Un bandeau sous fenêtres, une corniche, le soin apporté aux ferrures, la hauteur sous plafond concourent à donner à cette demeure un aspect remarquable.
B8	Hôtel Dieu	Bâtiments à protéger	 Aujourd'hui maison de retraite de la vallée des Baux, cet édifice fut bâti pour accueillir l'hospice des Baux vers 1790. L'entrée Ouest de la maison de retraite, unique entrée du lieu, représente un patrimoine à préserver.
B9	Maison du Docteur Denis Honoré Quenin	Bâtiments à protéger	 Cette belle maison bourgeoise fut propriété du docteur Quenin, maire de la commune, parmi une série d'immeubles construits entre 1860 et 1880 par Félix Fréchier.

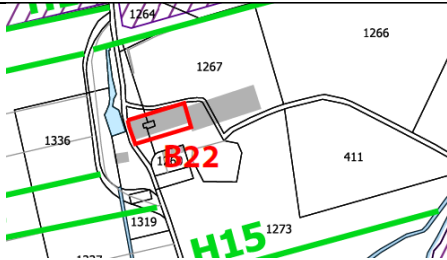


B10	Statue de la vierge	Elément bâti particulier		
B11	Coopérative oléicole Vallée des Baux	Bâtiments à protéger		
B12	Croix rue de l'Escampadou	Elément bâti particulier		
B13	Le Christ en croix du Touret	Elément bâti particulier		

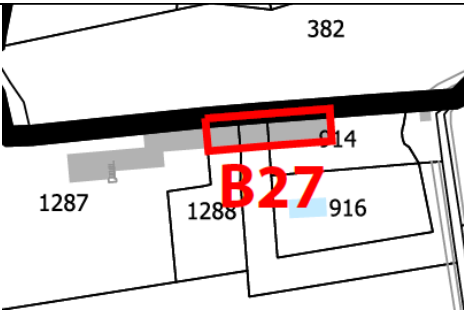


B14	Le Christ en croix sur la place de l'église	Elément bâti particulier		
B15	Mas de Chabran	Bâtiments à protéger		
B16	Ensemble bâti du mas des Fléchons	Bâtiments à protéger		
B17	Ensemble bâti du hameau des Calans	Bâtiments à protéger		
B18	Ensemble bâti de Monblan (corps de ferme, château et chapelle)	Bâtiments à protéger	 Grande propriété de Monsieur de Monblan bâtie au XVIII^e siècle sur un grand domaine où chaque parcelle avait reçu un nom. La ferme de Monblan abritait également les chevaux de l'armée lorsque celle-ci s'installa dans le bâtiment.	



			
B19	Mas de Boutonnet	Bâtiments à protéger	
B20	Mas Verassy	Bâtiments à protéger	
B21	Mas et moulin de Saint Roman	Bâtiments à protéger	 Les constructions de Saint-Roman symbolisent le glorieux XVIII^e siècle, lorsque l'aristocratie voulait disposer d'un cadre campagnard agréable .
B22	Mas des Prêcheurs	Bâtiments à protéger	



B25	Mas Les Barres	Bâtiments à protéger		
B26	Mas Le Monastier	Bâtiments à protéger		
B27	Mas Fontanouille	Bâtiments à protéger		
B28	Mas Saint Jérôme	Bâtiments à protéger		



B29	Mas Sabatier	Bâtiments à protéger		
B30	Mas Les Imberlines	Bâtiments à protéger		
B31	Les Aires	Bâtiments à protéger		
B32	Maison Estève	Bâtiments à protéger	Photo à intégrer	
B33	Mas de Gréoux	Bâtiments à protéger		Ce mas représentait le cœur de la vie dans les hameaux, qui naquirent des nécessités de la production agricole.



B34	Mas des Calans	Bâtiments à protéger		
B35	Espace Benjamin Priaulet : bâtisse et moulin	Bâtiments à protéger		
B36	Moulin de Manville	Bâtiments à protéger		Le moulin a subi de nombreuses transformations qui rendent difficile la reconstitution de son histoire. Il daterait de la fin du XVIIIe ou du début de XIXe. L'ensemble usiniers pour la trituration du blé se situait au levant tandis que le moulin à huile avait été largement taillé dans la maison de maître.
B37	Chapelle Notre Dame de Pitié	Bâtiments à protéger		Aujourd'hui dégradé, cette chapelle fut englobée en 1830 dans la construction d'une maison de maître.
B38	Alignement de pierres sèches	Patrimoine routier à protéger au titre de la Directive paysagère des Alpilles		



B39	Alignement de pierres sèches	Patrimoine routier à protéger au titre de la Directive paysagère des Alpilles	
B40	Pont Saint Jean	Patrimoine routier à protéger au titre de la Directive paysagère des Alpilles	
B41	Aqueduc n°1 du canal de la vallée des Baux	Elément bâti particulier	
B42	Aqueduc n°2 du canal de la vallée des Baux	Elément bâti particulier	
B43	Oratoire Saint Roch	Elément bâti particulier	 <i>C'est un édicule classique très harmonieux. Il se compose d'un cippe carré, d'une niche assez haute et de grande taille. Son ouverture est en plein cintre avec des barreaux. Le toit a une corniche avec un dôme surmonté d'une croix. La statue du saint est moderne et vous remarquerez la présence d'une petite fontaine appelée « fontaine des Fièvres ». (extrait E-patrimoine en pays d'Arles)</i>



B44	Oratoire Saint Eloi	Elément bâti particulier	 <i>Oratoire en pierres de taille érigé sur une assise de deux marches. Le soubassement est surmonté d'une niche en plein cintre légèrement en retrait et d'une corniche moulurée supportant un toit en dôme. La croix au sommet est en fer forgé, et il n'y a pas de statue. Inscription gravée sous la niche : "Saint Eloi - 1869". L'édifice est entouré de quatre bornes de pierre. (extrait E-patrimoine en pays d'Arles)</i>
B45	Mas de la Colline	Bâtiments à protéger	
B46	Alignement de pierres sèches montées de Cacalaou (des deux côtés)	Patrimoine routier à protéger au titre de la Directive paysagère des Alpilles	
B47	La Croix des Milles	Elément bâti particulier	

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.



b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.

c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.

d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.

e) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

Le patrimoine routier à protéger au titre de la Directive paysagère des Alpilles

Les éléments de patrimoine routier identifiés au PLU doivent être conservés et entretenus avec les matériaux d'origine. Les aménagements nécessaires à la sécurité des usagers seront réalisés dans un souci de qualité et d'intégration aux paysages, en respectant ou renforçant les structures paysagères.

Partie 2 : Les éléments naturels singuliers identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU :

Ripisylves et abords des cours d'eau à préserver

Les continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-23 sont à conserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager. Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.

Le caractère végétalisé des abords de cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue. Les ripisylves recensées au plan de zonage **sont à conserver au moins dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.**

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges du cours d'eau et à la gestion de sa fonctionnalité ;
- à la création d'accès nécessaire à son entretien.

Les espaces concernés par le zonage sont à maintenir non imperméabilisés. Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre qu'abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les clôtures pleines sont interdites.

Sont imposés :



- o le maintien ou la régénération de la bande végétale, et de ses abords, sur **10 mètres** de part et d'autre du pied de berge, pouvant intégrer un cheminement ;
- o le maintien de la bande végétale au-delà des **10 mètres**, là où la ripisylve est plus vaste, tels qu'identifiés sur le plan de zonage ;
- o lors de la présence de construction dans une bande de 10 mètres, la zone à préserver correspond à l'espace naturel/jardin existant jusqu'au front de bâti des premières constructions ou annexes autres que constructions légères.

Les parties de jardins bordant les cours d'eau et concernées par le zonage sont à maintenir non imperméabilisées. Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre qu'abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les clôtures pleines sont interdites.

Dans le cas d'une modernisation des ouvrages liés à la gestion de la fonctionnalité du cours d'eau, les travaux devront se faire dans le respect de la forme des ouvrages, des matériaux traditionnels et du traitement qualitatif des abords.

Haies et continuités rurales à conserver (espaces verts « modulables »)

Ces espaces sont protégés pour des motifs d'ordres écologiques et paysagers.

Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.

Les haies recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que dans les cas suivants :

- L'entretien et la gestion de la végétation ;
- La gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- La fonctionnalité agricole.

S'il est explicitement démontré, au travers d'une déclaration préalable, qu'il n'existe pas d'autre solution que l'arrachage de haies, une haie devra être plantée, en tant que mesure compensatoire, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent), garantissant leur rôle structurant dans la trame verte.

Espaces verts à protéger (parcs et espaces de nature en ville)

Ces espaces sont protégés pour des motifs d'ordres écologiques et paysagers.

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un aplat de couleur et répondent aux codes « P » suivi d'un numéro.

Ces espaces identifiés au zonage du PLU doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

L'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons et cyclables.

Tout abattage d'arbre doit être compensé sur le site ou ses abords immédiats.



N°	Situation
P1	Avenue des Alpilles / Avenue des Marronniers, parc site du Priaulet »
P2	Avenue de la Gare

Oliveraies à protéger en zone agricole

Ces oliveraies sont à protéger pour des motifs d'ordre paysager.

Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'une trame de couleur.

L'abattage, le dessouchages et l'arrachage de pieds d'oliviers n'est autorisé que si ceux-ci sont remplacés par la plantation d'un nombre d'oliviers équivalent à au moins 100% des pieds arrachés sur l'unité foncière concernée.

Toute imperméabilisation et aménagement autre que le maintien, la régénération ou la plantation d'oliviers est interdite.

Oliveraies à protéger en zone urbaine

Ces oliveraies sont à protéger pour des motifs d'ordre paysager.

Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'une trame de couleur.

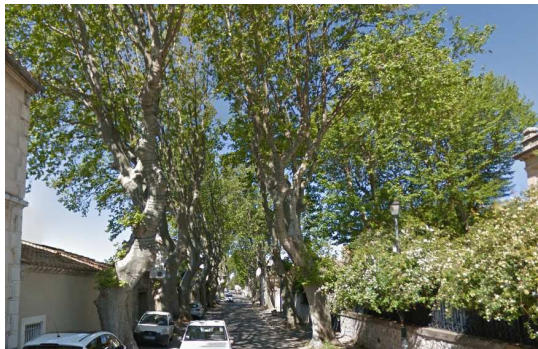
L'abattage, le dessouchages et l'arrachage de pieds d'oliviers n'est autorisé que si ceux-ci sont remplacés par la plantation d'un nombre d'oliviers équivalent à au moins 50% des pieds arrachés sur l'unité foncière concernée.



Partie 3 : Note relative aux alignements arborés classés Espaces Boisés Classés

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, et d'autres alignements remarquables.

Ils concernent notamment les espaces suivants :

Nom	Situation	
Platanes	Avenue de la Vallée des Baux (bilatéral)	
Platanes	Petite route des Baux (bilatéral)	
Platanes	Avenue de la Gare / Avenue de la Vallée des Baux (bilatéral)	
Platanes	Avenue de la Vallée des Baux (unilatéral)	



Nom	Situation	
Platanes	Avenue Baptiste Blanc (bilatéral)	
Platanes	Avenue Frédéric Mistral	
Platanes	Chemin du Mas de Chabran (unilatéral)	
Platanes	Monblan - Route du Destet D5 (bilatéral)	



Nom	Situation	
Platanes	Monblan - Route en terre située entre la route du Destet D5 et canal de la Vallée des Baux (bilatéral)	
Platanes	Monblan - Au sein de la ferme, le long de la D5 (ferme identifiée B18 au zonage du PLU)	
Platanes	Monblan - Perpendiculaire à la Route du Destet D5 et parallèle au Gaudre du Gaucher (bilatéral)	
Platanes	Chemin Départemental 27, au sud de la déchetterie de Maussane les Alpilles/Le Paradou (bilatéral)	



CHAPITRE 8. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N

(art. L 151-11 du Code de l'Urbanisme)

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

A ce titre, les bâtiments suivants sont identifiés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

Identification du bâtiment	Changement de destination autorisé	Localisation
Mas Les Barres	Le changement de destination est limité à 500m ² de surface de plancher. Il vise à permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et paysager à vocation de : - Logement/hébergement hôtelier - Activité commerciale ou artisanale	CD1
Mas Sabatier	Le changement de destination est limité à 500m ² de surface de plancher. Il vise à permettre la requalification du bâti existant à vocation de : - Logement/hébergement hôtelier - Activité commerciale ou artisanale	CD2
Mas Monestier	Le changement de destination est limité à 500m ² de surface de plancher. Il vise à permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et paysager à vocation de : - Logement/hébergement hôtelier - Activité commerciale ou artisanale	CD3



