



Photo n°25.



Photo n°26.



Photo n°27.





Photo n°28.



Photo n°29.



Photo n°30.



Photo n°31.



Photo n°32.



Photo n°33.

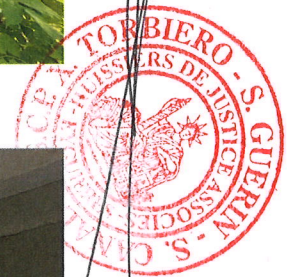




Photo n°34.



Photo n°35.



Photo n°36.



Photo n°37.

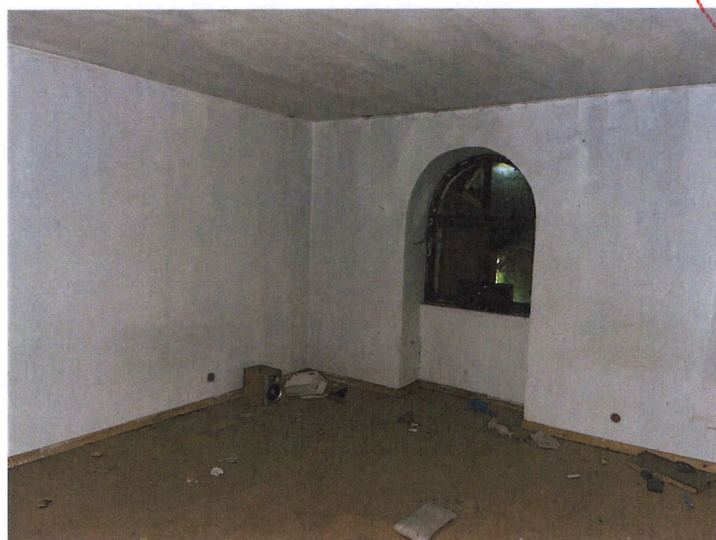


Photo n°38.



Photo n°39.





Photo n°40.



Photo n°41.

## ZONE A

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

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

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

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

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

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

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

- Les constructions à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
  - qu'elles soient limitées à 180 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
  - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel, dûment justifiés.
- L'aménagement des habitations existantes ; Etant précisé que l'aménagement (rénovation de la toiture, façades, création d'ouverture, etc.) ne doit pas avoir pour objet le changement de destination de l'habitation.
- L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers au total (existant + extension) ; Etant précisé que pour l'application de cet alinéa la surface des garages sera exceptionnellement comptée comme de la surface de plancher.
- Les annexes aux habitations existantes à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 25 mètres) et en dehors de tout terrain agricole cultivé et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et pour les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

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

a) Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des habitations,

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

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

b) L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;

**Et à condition que ces occupations et utilisations du sol** respectent les conditions suivantes :

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

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

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

En outre, dans ces deux **secteurs**, les éoliennes sont interdites.

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

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

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

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

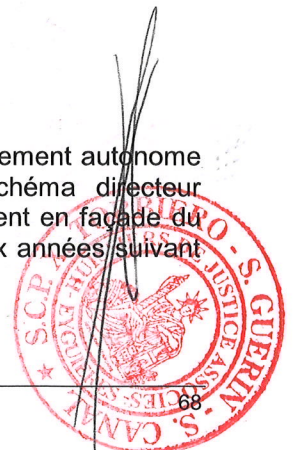
En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau potable par une source privée ou des captages privés pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation ultérieure du réseau public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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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



**Eaux pluviales**

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

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

**AUTRES RESEAUX**

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

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul minimum de :**

- **10 mètres minimum** de l'axe des voies.

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

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

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

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

### **11.1 : Les matériaux et couleurs**

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

### **11.2 : Les toitures**

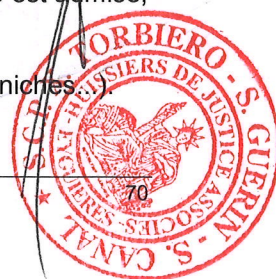
#### **11.2.1 - Pour les constructions autres que les constructions agricoles (habitations par exemple)**

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

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

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

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



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

### **11.2.2 - Pour les constructions agricoles**

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

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

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

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

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

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

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

### **11.3 : Les façades**

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

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

Les volets à battants seront obligatoirement peints.

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

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être entravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les paraboles sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

La tôle ondulée est interdite.

### **11.4 : Les clôtures**

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

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

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

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

#### Condition de réalisation des murs de clôture

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

sont interdits les murs de clôture en brique ou parpaings non enduits ou non crépis

Les panneaux ajourés en bois ou béton moulé sont interdits.

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

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

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

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

6- Portails ;

- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.

- Les portails devront être de forme simple. Les portails doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies, au minimum 5 mètres, de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant desdites voies.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

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

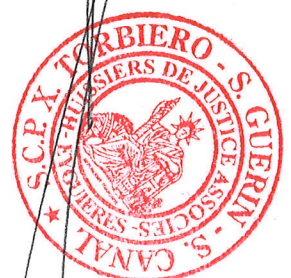
### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

#### **Les installations, travaux divers et citernes non enterrées**

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

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



**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Non réglementé.

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

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

