

Département des Bouches du Rhône

Commune d'Aureille



Plan d'Occupation des Sols

Modification n°4 DU POS – 2015

POS approuvé le : 11 mai 1983
Modifié le : 5 mai 1993
Modifié le : 19 décembre 2006
Modifié le : 7 septembre 2011

Pièce n° 4 :
REGLEMENT

Etablie par la commune d'Aureille et l'Atelier act urba 2-4 rue des Couronnes 75020 PARIS



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R 111.2, R 111.4, , R 111.15, R 111.21 du Code de l’Urbanisme ;
- Les servitudes d’utilité publique mentionnées à l’annexe 5.3 ;
- Les articles du code de l’urbanisme ou d’autres législations concernant notamment :
 - les permis de construire,
 - les lotissements,
 - les périmètres sensibles.
- Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- La zone urbaine comprend les zones suivantes : UA, UB et UD.
- La zone naturelle comprend les zones suivantes :
 - NA Urbanisation future
 - NAD Urbanisation future affectée à l’habitat
 - NAE Urbanisation affectée aux activités
 - NB Campagne
 - NC Activités agricoles
 - ND Protection de la nature.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.

Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l’objet d’adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des dérogations peuvent être accordées dans les cas mentionnés à l’article L 123.5 et à l’article L 123.5.1 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 5 – ZONE DE RISQUES

Le territoire de la commune est situé dans une zone sismique modérée (zone 3) par les décrets n°2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010 en application des articles L563.1 du Code de l’Environnement et L112.18 du Code de la Construction et de l’Habitat.

Tout bâtiment qui sera construit sur la commune (ou faisant l’objet d’une transformation) devra respecter les règles de construction parasismique selon une classification définie par

Commune d’Aureille

Règlement POS modifié - projet de modification - juillet 2015

l'arrêté du 22 octobre 20110 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

ARTICLE 6 – RAPPELS DE PROCEDURE

L'édification des clôtures est soumise aux dispositions de l'article 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations, aménagements, travaux, changements de destination et démolitions sont soumis aux dispositions des articles R421.1 à R421.29 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation par le Code Forestier en application des articles L 311.1 et suivants et L 312.1. Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Sont autorisées :

- en toute zone du Plan d'Occupation des Sols, à l'exception de la zone ND, la construction de piscines non couvertes et autres équipements de loisirs privés, lorsqu'ils sont situés à moins de 30 mètres du bâtiment principal d'habitation principal. Les équipements annexes type pool house ne pourront avoir une superficie supérieure à 30 mètres².
- En toute zone du POS, les couvertures en panneaux solaires. Ces panneaux devront s'inscrire parallèlement au plan de toiture, sauf impossibilité technique, et être réalisés avec discrétion. Les projets situés dans le périmètre de protection d'un monument classé ou inscrit de la commune (dont la liste est donnée en annexe) devront être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA **CENTRE URBAIN**

La zone UA caractérise le centre ancien de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

ARTICLE UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, de stationnement et d'habitation légère de loisirs.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping
- Les terrains de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R442 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les carrières.

ARTICLE UA 2 – Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux à condition de ne pas excéder une surface de 200 m² hors œuvre nette.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation des sols.

ARTICLE UA 3 – Accès et voirie.

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux.

Eau :

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

Assainissement :

- ***Eaux usées :***

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

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

- ***Autres Réseaux :***

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

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Sauf en cas de marge de recul portée aux plans, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques et à la limite d'emprise des voies privées.

1°) Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée, soit :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement plus agréable,
- lorsque le décrochement obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes.

2°) La discontinuité entre bâtiments est autorisée si elle se justifie par une servitude de passage ou par une voie non figurée sur le document graphique.

ARTICLE UA 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives.

A moins qu'un bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – Hauteur.

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles existants situés dans le même alignement.

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur.

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

ARTICLE UA 12 – Stationnement.

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

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R 112.2 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de SURFACE DE PLANCHER et au minimum 1 place par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau et services : 1 place de stationnement pour 30 m² de SURFACE DE PLANCHER ;
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 premiers mètres carré de SURFACE DE PLANCHER et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER supplémentaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4, 5 du Code de l'Urbanisme.
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du permis, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées en espaces verts plantés.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

CHAPITRE 2 : ZONE UB **AGGLOMERATION CONTINUE**

La zone UB correspond à une zone d'extension du centre ancien.

Elle se caractérise par une implantation continue à l'alignement des voies le plus souvent.

Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Le secteur UBe correspond à un projet d'extension mesurée du centre villageois sur le site de Grand'Terre pour la réalisation d'un éco-quartier. Il s'agit d'un secteur à dominante d'habitat dense et d'équipements.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, de stationnement et d'habitation légère de loisirs ;
- les caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les carrières.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions, sauf en secteur UBe :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux à condition de ne pas excéder une surface de 200 m² hors œuvre nette.
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Sont autorisés en secteur UBe, les commerces, services, équipements et constructions à usage artisanal sous conditions :

- de ne pas excéder une surface de 200 m²
- de ne pas provoquer de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation des sols.

ARTICLE UB 3 – Accès et Voirie

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux.

Eau :

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

Assainissement :

- **Eaux usées :**

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

- **Eaux pluviales :**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être prises en charge sur le terrain aménagé. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, drains, fossés ou noues...) et appuyé par les résultats de l'étude hydraulique et hydrologique réalisée avant le dépôt de permis d'aménager.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Les éventuels espaces de gestion des eaux pluviales, de type rétention, devront faire l'objet d'un projet paysager.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec la bonne protection du milieu récepteur.

La mise en place d'ouvrages de traitement (débourbeurs et déshuileurs) avant infiltration est imposée pour les parkings d'une taille supérieure ou égale à 10 places de stationnement pour véhicules légers.

- **Autres réseaux :**

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

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE UB 6 – Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les implantations devront respecter les marges de recul portées aux plans.

En secteur UBe, en dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de deux mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE UB 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur UBe, dans le but de favoriser la mitoyenneté, les constructions devront être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 mètres ;
- soit sur au moins une limite séparative latérale en ménageant un retrait par rapport à l'autre d'au minimum trois mètres.

ARTICLE UB 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol (noté CES) est la superficie de sol occupée par une construction sur une parcelle. Dans le présent règlement, le calcul du CES sur la parcelle comprend :

- la superficie de la projection verticale au sol des constructions excepté les débords de toiture, et les balcons
- toute autre surface au caractère imperméable : terrasses, allées, piscines...

En zone UB, le CES n'est pas réglementé.

En secteur UBe, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UB 10 – Hauteur.

La hauteur en tout point d'un bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

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

En secteur UBe, toute construction nouvelle devra respecter la hauteur maximale absolue au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, indiquée au « plan de protection des vues » qui est annexé au présent règlement (annexe n°1).

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur.

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

En complément dans le secteur UBe :

Les constructions nouvelles devront tenir compte des caractéristiques des constructions existantes du centre historique du village et répondre aux objectifs du développement durable, notamment:

- les bâtiments seront orientés selon un axe est-ouest pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- l'emploi de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables sera privilégié,
- une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur en été afin de réduire la consommation d'énergie devra être prévue,
- l'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée.

Les bâtiments construits en bordure de l'avenue St Roch, en vue de maintenir une continuité architecturale, pourront être orientés suivant un axe nord-sud.

Le présent article ne fait pas obstacle aux constructions de conception architecturale contemporaine dès lors qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le milieu bâti et paysager environnant et qu'elles répondent aux dispositions du présent article.

Toitures :

Les toitures à deux versants correspondant à la tradition locale seront la règle générale, mais les toitures à une pente ne sont pas exclues.

Dans le cas d'une construction exclusivement bâtie en rez-de-chaussée, la toiture-terrasse est autorisée.

Ouvertures et façades :

Selon les principes d'architecture bioclimatique, les bâtiments seront implantés selon une orientation nord-sud. Les façades sud, est et ouest comporteront les ouvertures principales qui seront dotées de protections solaires adaptées afin de garantir le confort d'été.

Les protections solaires pourront être de plusieurs types : menuiseries, débords de toiture, pergolas accompagnées de plantes grimpantes à feuilles caduques, etc.

Aspect des matériaux et couleurs :

Le choix des matériaux, dans leur nature, aspect et couleur, devra se faire en cohérence avec les matériaux des constructions existantes du centre historique du village :

- les revêtements (enduits...) seront réalisés de manière homogène sur toutes les façades
- les revêtements d'aspect bardage bois sont proscrits

Clôtures :

En limite d'emprises publiques et de voies, les clôtures sont formées d'un mur bahut maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et d'une hauteur maximale de 0,70 mètres. Ce mur bahut

sera surmonté d'une grille à barreaudage. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

En limite séparative, les clôtures seront réalisées en grillage non occultant à maille large d'au minimum 50x50 mm, doublé par des haies. Les clôtures grillagées ne pourront excéder 2 mètres.

Les haies seront composées d'un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes.

Eléments techniques :

Sauf impératif technique, les dispositifs ci-après énumérés doivent respecter les dispositions suivantes de manière à limiter leurs impacts visuels et paysagers ainsi que les éventuelles nuisances sonores :

- les appareils de chauffage et de climatisation doivent être localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut être intégrés dans les façades latérales ou arrière
- les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions
- les installations liées aux réseaux (branchements, armoire électrique...) doivent être intégrées en façade de constructions ou aux clôtures

ARTICLE UB 12 – Stationnement.

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

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R 112.2 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de SURFACE DE PLANCHER et au minimum 1 place par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau et services : 1 place de stationnement pour 30 m² de SURFACE DE PLANCHER;
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 premiers mètres carré de SURFACE DE PLANCHER et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER supplémentaires.
- pour les restaurants et les hôtels : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4, 5 du Code de l'Urbanisme.
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du permis, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

En secteur UBe :

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il doit être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme de parcs de stationnement commun à raison d'une place de stationnement minimum par logement.

Les espaces de stationnement resteront libres de toutes constructions.

Les parcs de stationnement devront être réalisés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales et seront plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées en espaces verts plantés.

En complément sur le secteur UBe :

Le coefficient de pleine terre est fixé au minimum à 20% de la superficie des terrains.

Les superficies liées à la réalisation des espaces communs (aires de stationnement, espaces verts...) n'entrent pas dans ce calcul.

Un espace de pleine terre est libre de toute construction, constitué d'un revêtement perméable pouvant recevoir des plantations et seulement traversé par des réseaux techniques (eaux, télécom, électricité...).

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble générant au moins 4 lots à vocation résidentielle, il doit être réalisé un ou des espaces communs à tous les logements représentant au moins 20% de la superficie des terrains.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.

En secteur UBe, il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 est autorisé en application de l'article L 332.1 dernier alinéa du code de l'urbanisme pour la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit par un sinistre. Il ne donne pas lieu au paiement de la participation.

CHAPITRE 3 : ZONE UD

AGGLOMERATION A DENSITE REDUITE

La zone UD couvre essentiellement les nouveaux quartiers d'habitat individuel. Elle est affectée principalement à l'habitat ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend trois secteurs qui se distinguent essentiellement par la différence de densité.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et utilisations des sols.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, de stationnement et d'habitation légère de loisirs ;
- les caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'entrepôts commerciaux à condition de ne pas excéder une surface de 300 m² hors œuvre nette.
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation des sols.

ARTICLE UD 3 – Accès et Voirie

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux.

Eau :

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

Assainissement :

- **Eaux usées :**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, et uniquement dans le secteur 3, d'autres dispositifs peuvent être réalisés en conformité à la réglementation sanitaire en vigueur dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction.

- **Eaux pluviales :**

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

- **Autres réseaux :**

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

ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains.

Dans le secteur 3, pour les constructions autorisées, les terrains doivent avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

ARTICLE UD 6 – Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Sauf en cas de marge de recul portée aux plans, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les lotissements.

ARTICLE UD 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives.

A moins qu'un bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Il en est de même dans les lotissements.

ARTICLE UD 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UD 9 – Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE UD 10 – Hauteur.

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'épave du toit ne pourra excéder 7 mètres.

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

Il en est de même dans les lotissements.

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

ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur.

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

ARTICLE UD 12 – Stationnement.

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

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R 112.2 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées sur les propriétés ;
- pour les constructions à usage de bureau et services : 1 place de stationnement pour 30 m² de SURFACE DE PLANCHER ;
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 premiers mètres carré de SURFACE DE PLANCHER et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER supplémentaires ;
- pour les restaurants et les hôtels : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations.

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

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés.

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

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- 0,30 dans le secteur 1
- 0,10 dans les secteurs 2 et 3.

ARTICLE UD 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UD 14 est autorisé en application de l'article L 332.1 dernier alinéa du Code de l'urbanisme pour la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit par un sinistre. Il ne donne pas lieu au paiement de la participation.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**CHAPITRE 1- ZONE NA
URBANISATION FUTURE**

La zone NA est une zone non équipée.

L'urbanisation ne peut y être admise que sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ou après modification du POS.

SECTION 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.**ARTICLE NA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 2.

ARTICLE NA 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- l'extension mesurée des constructions existantes ;
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation des sols.**ARTICLE NA 3 : Accès et voirie**

Néant.

ARTICLE NA 4 : Desserte par les réseaux.

Néant.

ARTICLE NA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE NA 6 : Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Sauf en cas de marge de recul portée aux plans, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les lotissements.

ARTICLE NA 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives.

A moins qu'un bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Il en est de même dans les lotissements.

ARTICLE NA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Néant.

ARTICLE NA 9 : Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE NA 10 : Hauteur.

Néant.

ARTICLE NA 11 : Aspect extérieur.

Néant.

ARTICLE NA 12 : Stationnement.

Néant.

ARTICLE NA 13 : Espaces libres et plantations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE NA 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

ARTICLE NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

CHAPITRE 2- ZONE NAD

URBANISATION FUTURE AFFECTEE A L'HABITAT

Cette zone concerne des terrains non équipés à vocation d'habitat.

L'urbanisation ne peut être admise que sous forme d'opérations d'ensemble dans le cadre desquelles la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

ARTICLE NAD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAD 2 sont interdites.

ARTICLE NAD 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- les lotissements et opérations d'ensemble conformes à la vocation de la zone à condition que le terrain ait une superficie au moins égale à 1,5 ha ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles appartiennent à des opérations autorisées ci-dessus ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles appartiennent à des opérations autorisées ci-dessus ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique à condition que le terrain ait une surface au moins égale à 1,5 ha ;
- les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne des opérations autorisées ci-dessus ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R442.2 du code de l'urbanisme nécessaire à la réalisation des opérations autorisées ci-dessus.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE NAD 3 : Accès et voirie.

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE NAD 4 : Desserte par les réseaux.

Commune d'Aureille

Règlement POS modifié - projet de modification - juillet 2015

Eau :

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

Assainissement :

- **Eaux usées :**

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

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

- **Autres réseaux :**

Pour toutes les installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigées en souterrain.

ARTICLE NAD 5 : Caractéristiques des terrains.

Pour les lotissements et opérations d'ensemble, les constructions à usage d'hébergement touristique autorisées à l'article NAD 2, la superficie des terrains ne doit pas être inférieure à 1,5 ha.

ARTICLE NAD 6 : Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Sauf en cas de marge de recul portée aux plans, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les lotissements.

ARTICLE NAD 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NAD 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE NAD 9 – Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE NAD 10 – Hauteur.

La hauteur des constructions en tout point mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

Cette disposition du présent article ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NAD 11 – Aspect extérieur.

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

ARTICLE NAD 12 – Stationnement.

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

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R 112.2 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées sur les propriétés ;
- pour les constructions à usage de bureau et services : 1 place de stationnement pour 30 m² de SURFACE DE PLANCHER ;
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 premiers mètres carré de SURFACE DE PLANCHER et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER supplémentaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NAD 13 – Espaces libres et plantations.

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

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées en espaces verts plantés.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE NAD 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0.20.

ARTICLE NAD 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. prévu à l'article NAD 14 n'est pas autorisé.

CHAPITRE 3 - ZONE NAE

URBANISATION FUTURE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Cette zone concerne des terrains peu ou pas équipés réservés pour l'implantation d'activités indispensables à l'équilibre économique de la commune et qui ne trouvent pas leur place dans les autres zones.

Cette zone est située au lieudit « les Trébons ».

SECTION 1 : Nature de l'occupation et utilisation du sol.

ARTICLE NAE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions de toutes natures, à l'exception de celles visées à l'article NAE 2 ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- l'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes ;
- la création d'installations classées, sauf celles visées à l'article NAE 2 ;
- les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination ;
- l'ouverture de carrière.

ARTICLE NAE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés aux conditions ci-dessous:

- les établissements soumis à autorisation ;
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements de la zone ;
- les constructions visées ci-dessus seront attenantes au bâtiment principal et toujours construites en même temps ou après le local industriel, commercial ou artisanal et dans les proportions définies aux articles 9 et 10 ci-après ;
- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- les commerces, ateliers, bureaux et services divers ;
- les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une activité artisanale autorisée dans la zone et à condition d'être enterrés ou intégrés au bâtiment ;
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation des sols.

ARTICLE NAE 3 – Accès et Voirie

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique. Les portails devront être implantés en retrait de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne les commodités d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

Ces voies doivent présenter une largeur de plateforme minimale de 10 mètres et de rayon minimal en plan de 15 mètres sur l'axe, avec un fossé latéral de 2 mètres de largeur.

ARTICLE NAE 4 - Desserte par les réseaux.

Eau potable : toute construction, toute installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé au réseau public. L'eau livrée pourra être utilisée pour les besoins industriels.

Eaux usées : ne pouvant être raccordées au réseau d'égout public, elles seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles ne pourront être évacuées que si elles sont chimiquement sans danger.

Eaux pluviales : les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires existants.

Electricité et téléphone : les branchements au réseau public doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NAE 5 – Caractéristiques des terrains.

Aucun terrain ne pourra avoir une superficie inférieure à 1000 m².

ARTICLE NAE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 16 mètres de l'axe de la route départementale n°25d.

Sauf en cas de marge de recul portée aux plans, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'emprise de la voie de desserte égale à 5 mètres.

Canaux et cours d'eau : les constructions ne peuvent pas être implantées à plus de 8 mètres à compter de la crête de cunette, au niveau du terrain naturel, au Nord du Canal de la Vallée des Baux.

ARTICLE NAE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE NAE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces à usage de logement et de bureaux ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant les pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites, sans être inférieures à 4 mètres.

Pour les bâtiments fonctionnels, il n'est pas prévu de règle d'espacement sauf à respecter les règles en vigueur concernant la sécurité et la protection contre l'incendie.

ARTICLE NAE 9 – Emprise au sol.

Les bâtiments ne devront pas posséder une emprise au sol supérieure à 50% de la surface du terrain.

ARTICLE NAE 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions à l'égout des couvertures ne doit pas être supérieure à 7 mètres en ce qui concerne les habitations et à 9 mètres pour les autres constructions.

Des adaptations sont toutefois possibles pour les éléments ponctuels des superstructures tels que cheminée, portique,

ARTICLE NAE 11 – Aspect extérieur.

La recherche de l'harmonie et de la qualité architecturale dans la zone est nécessaire tout comme dans une zone résidentielle, mais elle doit tendre non plus vers le pittoresque mais vers l'expression franche affirmée du programme et de la technologie constructive.

Les matériaux doivent être employés dans leur technologie. Ceux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas rester apparents.

Les enduits seront de teinte neutre claire.

Les couvertures seront en tuiles « canal » de teinte pâle ; elles pourront être aussi en fibrociment non coloré.

Toute polychromie est interdite.

Les inscriptions publicitaires doivent être étudiées dans le cadre du projet du bâtiment.

Clôtures : les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies étant au maximum de 1,5 mètre et celle des clôtures de 2 mètres mur bahut compris.

ARTICLE NAE 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvres doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée aux stationnements y compris les voies d'accès ne doit pas être inférieure :

- pour les constructions à usage de bureau et de commerce : à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

ARTICLE NAE 13 – Espaces libres et plantations.

Les espaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou arbustes correspondant aux essences de la région. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux et des logements éventuels.

Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres de haute tige : un sujet pour deux emplacements.

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments prévus notamment les entrepôts, ateliers de production, aire de stockage.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE NAE 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol applicable dans la zone est fixé à 0,30.

Un seul logement est autorisé par terrain ; le rapport entre la surface hors œuvre nette du plancher du logement et la surface hors œuvre brute des locaux à usage industriel ne pourra en aucun cas excéder 30%.

ARTICLE NAE 15 – Dépassement d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE 4 - ZONE NB **CAMPAGNE**

Cette zone concerne les terrains dont la vocation agricole n'a pas été reconnue et dont le caractère ne justifie pas leur maintien strict en l'état naturel, mais qui, en raison de la qualité des paysages et de l'absence d'équipements ne peuvent supporter qu'une urbanisation diffuse.

La zone NB comprend deux secteurs qui se distinguent essentiellement par la différence de densité ; ne peut y être autorisée qu'une seule construction à usage d'habitation par terrain.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

ARTICLE NB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- dans l'ensemble de la zone :
 - les constructions à usage de stationnement et d'habitation légère de loisirs ;
 - les lotissements et ensembles d'habitations ;
 - les parcs résidentiels de loisirs ;
 - les parcs d'attractions définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- uniquement dans le secteur 2 :
 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel et d'entrepôts commerciaux.

ARTICLE NB 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à raison d'une seule par habitation par terrain ;
- les constructions à usage d'hébergement touristiques à condition qu'elles ne soient pas de type pavillonnaire.
- L'extension mesurée des constructions existantes ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public ;
- Les carrières à condition que les nuisances et dégradations découlent des conditions d'exploitation prévues soient compatibles avec l'état de la zone et que le réaménagement après exploitation soit compatible avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : Condition de l'occupation des sols.

ARTICLE NB 3 – Accès et voirie.

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE NB 4 – Desserte par les réseaux.

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

Assainissement :

- Eaux usées : toute occupation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.
- Eaux pluviales : les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

ARTICLE NB 5 – Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 4000 m² dans le secteur 1 et 10000 m² dans le secteur 2.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions mesurées des constructions existantes, aux ouvrages d'intérêt public et dans les lotissements anciens.

ARTICLE NB 6 – Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Voies : Sauf en cas de marge de recul portée aux plans, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Canaux et cours d'eau : les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cuvette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux sauf les filiales secondaires de desserte localisée et qui constitue un réseau ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les lotissements anciens.

ARTICLE NB 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NB 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE NB 9 – Emprise au sol.

Non réglementé ;

ARTICLE NB 10 – Hauteur.

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'éégout du toit, ne pourra excéder 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 9 mètres pour les autres constructions.

Cette hauteur ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NB 11 – Aspect extérieur.

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

ARTICLE NB 12 – Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

ARTICLE NB 13 – Espaces libres et plantations

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés.

Section 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol.

ARTICLE NB 14 –COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d’occupation du sol est égal à :

- Pour les constructions à usage d’habitation :

- 0.06 dans le secteur 1
- 0.03 dans le secteur 2

- Pour les constructions à usage autre que l’habitation :

- 0.10 dans le secteur 1
- 0.05 dans le secteur 2

ARTICLE NB 15 –Dépassement du coefficient d’occupation du sol

Le dépassement du COS n’est pas autorisé.

CHAPITRE V – ZONE NC

ACTIVITES AGRICOLES

Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement à l'exercice d'activités agricoles, dans le cadre de la politique définie par la « charte des zones d'activités agricoles » des Bouches du Rhône.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

ARTICLE NC 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

Soit interdits :

- Les constructions qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles visées à l'article NC2.
- Les lotissements et ensembles de toute nature,
- Les installations classées et les dépôts qui ne sont liés à l'exploitation agricole.
- Les divers modes d'occupation du sol visés dans l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.
- Les terrains de camping, autres que les « campings à la ferme »,
- Le stationnement des caravanes,
- Les carrières sauf les cas visés à l'article NC2.

ARTICLE NC 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions de respecter les dispositions générales du titre I du présent règlement :

Dans l'intérêt de l'exploitation les constructions suivantes :

- les constructions à caractère fonctionnel, autres qu'à usage d'habitation, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions pour des organisations agricoles à forme collective, lorsqu'elles concernent la production, le stockage, la transformation et la commercialisation des produits agricoles de ces organisations.
- Les constructions et extensions à usage d'habitation nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation et notamment le logement de l'exploitant et des employés. La nécessité sera notamment appréciée en tenant compte de la situation du projet par rapport à l'exploitation.

Sont autorisés sous condition :

- Les campings à la ferme, lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation et sont soumis à déclaration en application de l'article R443.6.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les gîtes ruraux ou autres hébergements touristiques, dans la limite d'une surface maximale de 200 m² de SP par exploitation, et pour lesquels l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination.
- Les modifications de l'aspect extérieur des constructions, si ces modifications s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales des bâtiments existants, et s'intègrent à l'environnement, le site et le paysage.

- Les changements de destination des bâtiments, lorsque ces changements sont nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions ou modes d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- Les ouvrages techniques lorsqu'ils sont d'intérêt public. Ces ouvrages techniques, quand ils sont ponctuels tels que les poteaux, pylônes, antennes...., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 de la zone NC.

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols.

ARTICLE NC 3 - Accès et voirie.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

ARTICLE NC 4 – Desserte par les réseaux

Eau

Toute occupation ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique si elle dessert un terrain, ou à défaut, par captage, forage ou puits particulier.

Assainissement :

- Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation souterraine des eaux ménagères dans les égouts pluviaux est interdite ; elle peut toutefois être provisoirement tolérée par autorisation motivée, sur l'avis de l'autorité sanitaire.

- Eaux pluviales.

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

ARTICLE NC 5. Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE NC 6 – Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques.Voies.

Sauf en cas de marge de recul portée aux plans, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques.

En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la voie.

Les adaptations pour l'extension des bâtiments existants pourront éventuellement être accordées.

Canaux et cours d'eau.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigations, à tous les canaux sauf les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituer un réseau ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE NC 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 m, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NC 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NC 9 – Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE NC 10 - Hauteur.

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles, ou des équipements publics, n'est pas réglementée.

ARTICLE NC 11 –Aspect extérieur.Dispositions générales.

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

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en volume compact.

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

La couverture des habitations sera d'une manière générale en tuiles types «romaine».

Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées. Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en fibro-ciment.

ARTICLE NC 12 – Stationnement

Néant.

ARTICLE NC 13 - Espaces libres et plantations.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE NC 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

ARTICLE NC 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

CHAPITRE VI – ZONE ND PROTECTION DE LA NATURE

Cette zone recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

ARTICLE ND 1 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines n'entraînant aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activités économiques.
- L'extension mesurée des habitations existantes sans augmentation du nombre de logement et sans changement de destination.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.
- Les toilettes publiques

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.

ARTICLE ND 3 – Accès et voirie

Néant.

ARTICLE ND 4 – Desserte par les réseaux.

Néant.

ARTICLE ND 5 – Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE ND 6 – Implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Voies.

Sauf en cas de marge de recul portée aux plans, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques.

En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la voie.

Les adaptations pour l'extension des bâtiments existants pourront éventuellement être accordées.

Canaux et cours d'eau.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs

d'irrigations, à tous les canaux sauf les filloles secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituer un réseau ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE ND 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 m, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ND 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Néant.

ARTICLE ND 9 – Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE ND 10 – Hauteur.

Néant.

ARTICLE ND 11 - Aspect extérieur.

Néant.

ARTICLE ND 12 – Stationnement.

Néant.

ARTICLE ND 13 – Espaces libres et plantations.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupations du sol.

ARTICLE ND 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

ARTICLE ND 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

ANNEXE N°1 :

La Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles «Les orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur de la «directive paysagère» des Alpilles doivent être respectées, dans un rapport de compatibilité, par les documents d'urbanisme. Les orientations suivantes synthétisent les objectifs développés :

1. maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif.
2. Protéger l'aspect naturel du massif et les espaces ouverts emblématiques des Piémonts
3. Préserver la qualité des espaces bâtis.

Ces orientations conduisent aux principes fondamentaux de protection et de mise en valeur des structures paysagères du Massif des Alpilles.»

Rappel de la DPA - AUREILLE

La transcription de l'orientation n° 2 de la Directive Paysagère Alpilles - Aureille concerne une partie de la commune d'Aureille, des limites communales nord, ouest et est, au canal de la vallée des Baux puis à la RD 17.

L'orientation n° 2 porte sur :

- la Zone visuellement sensible au nord du village,
- le Cône de vue de la RD 25a,
- les Paysages naturels remarquables qui couvrent le massif au nord du village et un ilot au sud.»

On constate que le terrain du projet est à proximité de secteurs à enjeux.

C'est la raison pour laquelle l'Approche environnementale de l'Urbanisme a préconisé la mise en place d'une règle de hauteur appuyée sur la définition d'un cône de vue sur le village et le massif des Alpilles.

Ce cône de vue limite par seuils définis au plan, et depuis le terrain naturel (TN) la hauteur maximale absolue autorisée pour tout bâtiment situé dans le secteur déterminé entre deux seuils. Tout bâtiment situé sur la limite d'un seuil et quelque soit la proportion de la construction concernée appliquera le seuil le plus contraignant.