



Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*02

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U 013 100 15 P 0019
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 08 04 2015

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Cabinet Olivier MEFFRE

Raison sociale :

N° SIRET : 4 0 0 1 8 2 3 6 6 0 0 0 1 5 Catégorie juridique : 7 4 1 A

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : MEFFRE

Prénom : Olivier

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 230

Voie : Les Allées Pôle Médical et Juridique

Lieu-dit :

Localité : EYRAGUES

Code postal : 1 3 6 3 0 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : olivier.meffre @ avocat-conseil.dr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 32

Voie : rue Carnot

Lieu-dit :

Localité : SAINT REMY DE PROVENCE

Code postal : 1 3 2 1 0 BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : AB n°140

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 257 m²

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Observations :

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non **État des équipements publics prévu**

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A Eyraques

Le : 06/04/2015

Maître Olivier MEFFRE

Pôle Médical et Juridique

Chemin les Allées

13630 EYRAGUES

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

MAIRIE DE ST REMY DE PROVENCE		CERTIFICAT D'URBANISME - Simple Information DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le 08/04/2015 et/ou complétée le		N° CU 013 100 15 P0019	
Par :	Cabinet Olivier MEFFRE		
Représenté par :			
Demeurant à :	230 Les Allées Pôle Médical et Juridique 13630 EYRAGUES		
Propriétaire :	Madame AILLAUD	Zone POS :	UA
Sur un terrain sis à :	32 RUE CARNOT 13210 SAINT-REMY-DE-PROVENCE AB 140	Superficie :	257 m ²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 32 RUE CARNOT (cadastré AB 140), présentée le 08/04/2015 par Cabinet Olivier MEFFRE, et enregistrée par la mairie de ST REMY DE PROVENCE sous le numéro CU 013 100 15 P0019 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols opposable de la Commune de Saint-Rémy-de-Provence approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 1986, révisé le 21 mars 2000 et modifié le 20 juillet 2006,

Vu la révision simplifiée n° 1 du Plan d'Occupation des Sols opposable de la Commune de Saint Rémy de Provence approuvée par la délibération du Conseil Municipal en date du 22 décembre 2009,

Vu la modification simplifiée n° 1 du Plan d'Occupation des Sols opposable de la Commune de Saint Rémy de Provence approuvée par la délibération du Conseil Municipal en date du 23/12/2010,
et la situation du terrain en zone UA,

CERTIFIE :

Article UN : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique

Article DEUX : Le terrain est situé dans :

- Plan d'Occupation des Sols

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :

Zone POS : UA, COS : voir ci-joint règlement, en fonction du projet.

Lotissement :
Programme d'aménagement :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Terrain situé dans le périmètre de l'archéologie préventive
- Dégagement aéronautique

Article TROIS : Le terrain est situé dans une zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.), au bénéfice de : Commune.

Article QUATRE : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement (TA)
- Redevance d'archéologie préventive (RAP)
- Versement pour Sous Densité (VSD)

Article CINQ : Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion de l'opération :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Article SIX : Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de :

- NEANT

Article SEPT : Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge :

- des monuments historiques
- de la DRAC relative à l'Archéologie Préventive

Article HUIT : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités administratives au titre du code de l'urbanisme ou du code de la construction et de l'habitation pourront être nécessaires.

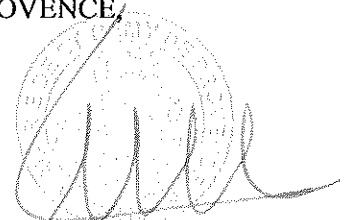
Se rapprocher du service urbanisme afin de déterminer le type de demande à déposer en fonction du projet.

Observations et prescriptions particulières :

- Le terrain est situé en zone sismique 3 modéré
- Ci-joint : arrêté préfectoral du 19/07/2001 déterminant une zone de surveillance et de lutte contre les termites

Fait à ST REMY DE PROVENCE,
Le 09/04/2015

Le Maire,
Hervé CHERUBINI



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA - CENTRE URBAIN

Caractère de la zone :

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel (sauf les extensions visées à l'article 2),
- les constructions à usage d'entrepôt commercial (sauf les extensions visées à l'article 2),
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- 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 définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier
- 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 II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès et voiries 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 RESEAUX

Rappel : VOIR ARTICLE 7-2 DU TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable sans possibilité de système autonome.

Assainissement :

Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement sans possibilité de système autonome.

Eaux pluviales : Application de l'article 7-3 titre 1.

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Voies :

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. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

1 Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement 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,
- 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.

Canaux et cours d'eau :

La zone UA comporte un réseau ramifié de filioles dont l'entretien régulier est assuré par les riverains et usagers. A aucun moment, le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu.

Pour les filioles principales d'ordre public, aucune construction et clôture fixes ne peuvent être implantées à moins de 1,00 m de l'axe d'un ouvrage.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementés.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR

La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, tels que antennes, cheminées, pylônes, silos, cages d'ascenseurs, etc.

ARTICLE UA.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 la conservation des perspectives monumentales. Elles respecteront l'architecture traditionnelle.

Toitures

- Les constructions ou rénovations de toitures devront tendre à se confondre avec les toits existants, tant par l'emploi de tuiles rondes et larges, que par la teinte à dominante grège de l'ensemble. Les toits présentent des débords importants, traités en génoise ou corniches,

formant abri de la façade. Ces débords terminent et découpent le profil de la rue ; ils présentent donc une grande importance architecturale.

- Matériaux

Terre cuite à l'exclusion de tout autre produit.

Forme de tuile ronde ou de tuile canal grand module dont la largeur s'apparente avec la tuile ancienne. Le mélange de tuiles de teintes différentes est à proscrire.

- Pente

La pente sera comprise entre **3 pour 1 (33 %)** et **4 pour 1 (25 %)**.

Le sens de la pente suivra le sens général des versants (versants sur rués et sur places).

Pour les bâtiments d'angle, la toiture sera en "**croupe**".

- Débords de toiture : génoise

Le nombre de rangs sera fonction du nombre de niveaux.

Percement des façades

- La disposition des ouvertures, leurs dimensions et leur rapport avec les pleins entraîne une harmonie qui n'est pas le fruit du hasard.

Les compositions des percements présentent une cohérence et une réelle qualité. Dans bien des cas, les façades ne sont pas à modifier.

En général, les ouvertures sont en surface et en nombre suffisant pour assurer un bon éclairage des pièces.

- Création de grandes ouvertures

Les grands percements de type "séchoir" vitrés ou ouverts sont les seuls modèles de grands percements admissibles.

- Façades sur cours ou jardins

Des ouvertures sur ces cours ou jardins peuvent être de traitement contemporain. Les rez-de-chaussée sur cour pourront recevoir des additifs de type pergola, véranda, serre, à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect général.

Murs - Enduits :

L'aspect final obtenu qui constituera la peau de la maison est constitué par les enduits. Les maçonneries étaient jadis traitées à joints fins, largement beurrées et grattées à fleur de parement sans joints creux. En dehors des dépendances qui restaient parfois brutes, les façades étaient enduites talochées fin, de teinte naturelle ou talochées et peintes au moment où l'enduit faisait sa prise. On s'attachera donc à respecter ces enduits traditionnels. On s'attachera de même à respecter les matières et couleur de ces enduits traditionnels.

ARTICLE UA.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 des emplacements prévus à cet effet.

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette 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 de stationnement par logement aménagée sur la propriété,
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce et de service : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour les 100 premiers mètres carrés de S.H.O.N. et 1 place par 50 m² de S.H.O.N. supplémentaires.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc. : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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 d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

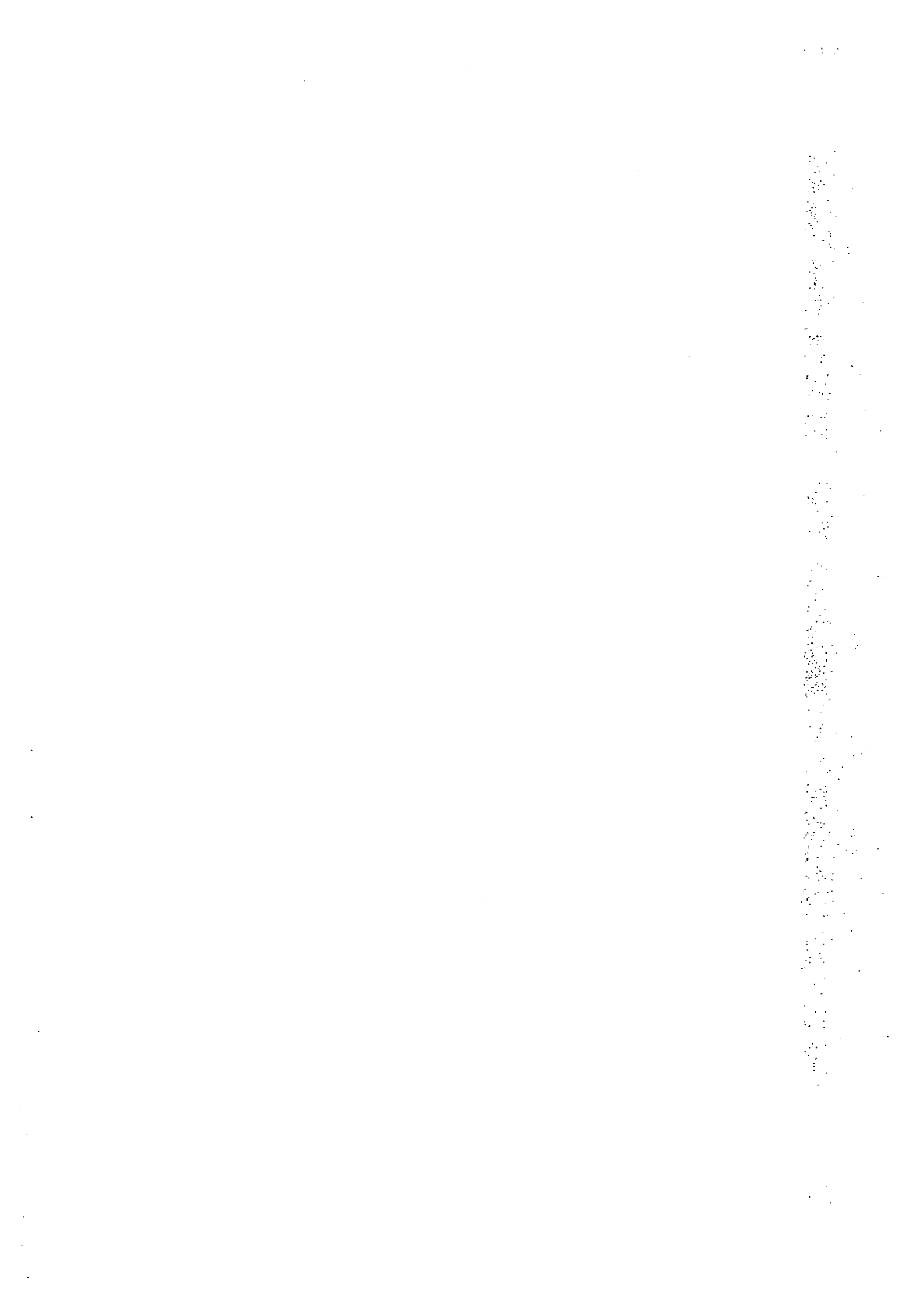
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L.421.3 § 3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.
- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- Pour les opérations de construction supérieure nécessitant plus de deux places de stationnement, l'aménagement de places conformément à l'alinéa précédent sera impératif et il ne sera pas possible de recourir au paiement de la taxe.

ARTICLE UA.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'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Non réglementé.

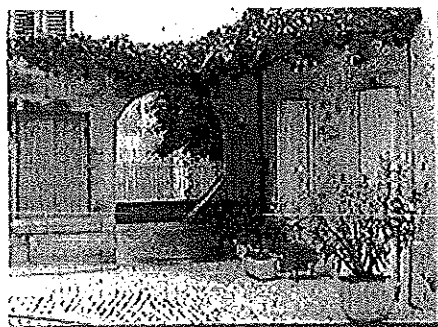
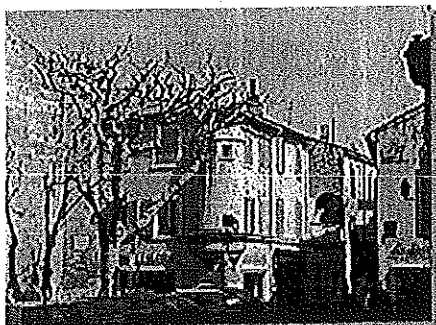


Département des Bouches du Rhône

**Commune
De
Saint Rémy de Provence**

Plan d'Occupation des Sols

8^{ème} MODIFICATION



Règlement

POS APPROUVE LE 26 FEVRIER 1986.



PMConsultant
50, avenue des Caillols
13012 Marseille

Tel : 04-91-89-90-62
Fax : 04-91-89-90-61

Département des Bouches du Rhône

Commune de Saint Rémy de Provence

8^{ème} Modification du Plan d'Occupation des Sols

REVISIONS	MODIFICATIONS
N° 1 : 21.03.2000	N°1 : 09.09.1987 N°2 : 27.06.1988 N°3 : 23.02.1989 N°4 : 07.05.1991 N°5 : 09.07.1996 N°6 : 14.10.1997 N°7 : 14.09.2004 N°8 : 20.07.2006
REVISIONS SIMPLIFIEES	MODIFICATIONS SIMPLIFIEES
N° 1 : 22.12.2009	N°1 : 23.12.2010

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 L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - le permis de construire
 - les lotissements
 - les périmètres sensibles
 - les zones d'intervention foncière
 - les zones d'aménagement différé
 - les zones d'aménagement concerté
 - le Code Rural
- 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

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines sont :

- UA centre urbain
- UD agglomération à densité réduite avec les secteurs UD₁ et UD₂
- UE zone d'activité avec les secteurs UE₁ et UE₂, ce dernier n'existant que dans le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC du mas de Nicolas

Les zones naturelles sont :

- NA zone d'urbanisation future
- NAD zone d'urbanisation future à vocation d'habitation
- NAE zone d'urbanisation future à vocation d'activité avec les secteurs NAE₁, NAE₂
- NAF zone d'urbanisation future à vocation de loisirs avec les secteurs NAF₁, NAF₂, NAF₃
- NB zone de campagne avec les secteurs NB₁, NB₂, NB₃, NB₄
- NC zone d'activité agricole
- ND zone naturelle protégée avec les secteurs ND₁ et ND₂

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 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.

ARTICLE 5 - ZONE DE BRUIT

Sont reconnues bruyantes sur le territoire de la commune, les voies suivantes :

- | | | |
|----------|---------|------------------------|
| - RD 5 | Type II | 2 files de circulation |
| - RD 571 | Type II | 2 files de circulation |
| - RD 99 | Type II | 2 files de circulation |

Lorsqu'une opération ou une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200 m du bord extérieur de l'une de ces voies, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Cette analyse acoustique intervient lors de la conception du projet et doit aboutir au choix de dispositions garantissant une protection suffisante des futures habitations contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique de chaque façade déterminé par application de l'arrêté du 6 octobre 1978 sera précisé dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 6 - ZONE DE RISQUES

Séismes :

Le territoire de la commune est situé en zone sismique Ia.

En conséquence, les projets doivent être réalisés dans le respect des règles de constructions parasismiques PS MI 89 révisées 92 (Norme NF.P.06.014 - Application du décret 91.461 du 14 mai 1991).

Inondations :

Certaines parties du territoire sont soumises au risque d'inondation en raison de leur situation proche d'un thalweg en aval d'un bassin versant.

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

Une étude spécifique réalisée sur le gaudre du Rougadou est traduite sur les documents graphiques par les légendes adéquates.

ARTICLE 7 - EQUIPEMENTS ET OUVRAGES PUBLICS

7-1 - CAS PARTICULIERS DES OUVRAGES ET BATIMENTS D'INTERET PUBLIC : En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages et bâtiments d'intérêt public ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones.

7-2 - PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS : En toutes zones, toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement eaux usées quand ces réseaux existent à proximité. Ce n'est qu'à défaut de toute possibilité que des réseaux autonomes correspondant aux caractéristiques de l'opération et conformes aux normes des administrations et services publics compétents pourront être admis.

Les règles particulières sont édictées à l'article 4 de chaque règlement de zone. Quand ces règles de zone prévoient le raccordement impératif aux réseaux d'eau potable et/ou d'eau usée, le recours à un dispositif autonome ne sera pas admis.

L'évacuation des eaux usées industrielles, de celles provenant de commerces et de tous établissements recevant du public dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Pour l'application de cette mesure de protection du réseau public, tout projet de création ou de transformation devra recevoir un avis conforme de la part de la Commune ou du gestionnaire qu'elle se sera substituée. De même, en cas d'évolution d'une activité existante, la Commune et/ou son gestionnaire pourront à tout moment exiger la mise en place d'un prétraitement.

7-3 – EAUX PLUVIALES : En toutes zones, les aménagements réalisés sur le terrain 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. En cas de nécessité et d'aggravation du risque d'inondation des propriétés situées en aval, il pourra être imposé la création de retenues et de divers systèmes (éponges, espaces verts inondables) sur la propriété du pétitionnaire pour étaler dans le temps le rejet des pluies d'orage sur le domaine public ou les propriétés privées et compenser ainsi l'imperméabilité nouvelle due à la construction.

ARTICLE 8 – COURS D'EAU, CANAUX D'IRRIGATION et D'ASSAINISSEMENT,

1 - Les constructions doivent être implantées à partir de la marge de recul figurant sur les documents graphiques. A défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m, en toutes zones, à compter de la crête de la cunette par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette disposition est prise pour faciliter l'application des servitudes publiques instituées par les articles L-152-7 à L-152-13 du code rural.

Les clôtures fixes ne peuvent être implantées à moins de 4 m, à compter de la crête de la cunette par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Des dérogations partielles aux dispositions de cet article ne pourront être accordées qu'après avis des gestionnaires des ouvrages concernés.

2 - Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau naturels non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement et, pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux.

Il s'agit prioritairement du Canal des Alpines : branche d'Eyragues, branche de Noves, branche de St-Gabriel, branche septentrionale ; des gaudres, roubines, du Réal, des aréalades, ravins, etc.

3 - Pour les fossés ou filioles, qu'ils soient d'ordre public ou privé, aucune construction ou clôture fixe ne peut être implantée à moins de 1,00 m de l'axe de ces ouvrages. Le cas échéant, le libre accès devra être laissé aux bénéficiaires des servitudes correspondantes pour la gestion et l'entretien. Le busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration de travaux qui en définira les caractéristiques.

4 - dans le cas où un propriétaire souhaiterait construire en limite de propriété alors qu'il existe **un fossé ou une filiole mitoyen (ne)**, il sera admis un recul de 1 mètre par rapport à la limite de propriété supposée à l'axe de l'ouvrage mitoyen.

ARTICLE 9 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les coefficients d'occupation du sol (C.O.S.), tels que définis par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, et fixés pour chaque zone aux articles 14 des titres II et III du présent règlement, ne sont pas applicables :

- aux constructions et aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers et militaires, publics. Dans le cas où la construction et l'aménagement de ces équipements seront confiés à un aménageur du secteur privé, l'appréciation essentielle permettant de retenir cette non application des coefficients d'occupation du sol étant l'usage final donné aux dits équipements.

- aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 10 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – CAS DES BATIMENTS EN RUINE :

Les constructions détruites par un sinistre accidentel peuvent être reconstruites à l'identique sans changement de destination, dans un délai de deux ans après ledit sinistre, en application des articles L.111-3 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme et à la condition que les autres règles (3 à 13) du règlement du secteur ainsi que les servitudes soient respectées.

Un bâtiment "en ruine" ne sera considéré comme "existant" pour éventuellement donner droit à restauration, reconstruction, transformation et agrandissement dans le cadre du présent règlement d'urbanisme que dans le cas où il sera encore pourvu de son toit et qu'il soit assujéti depuis plus de dix ans à l'impôt foncier bâti. Ces deux conditions sont cumulatives. La superficie hors œuvre nette (SHON) prise en compte pour la détermination des droits sera la surface base de l'imposition fiscale majorée de 20% pour tenir compte de la surface des murs. La nature du bâtiment (logement, annexe agricole, garage etc.) sera celle du fisc.

ARTICLE 11 - RAPPEL DES PROCEDURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment terrains de golf, tennis.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.43 0.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 (articles L.311.1 et suivants et L.312.1). Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis à autorisation (article L.443.1 du Code de l'Urbanisme) ou à déclaration.
- Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.
- Lors d'un dépôt de permis de construire, une étude hydraulique pourra être exigée.
- Les constructions de piscines sont soumises à déclaration de travaux.
- Les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme et situés aux abords des monuments historiques (articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913) ainsi que dans les sites inscrits ou classés (articles 4 et 9 de la loi du 2 mai 1930) sont soumis à autorisation du Préfet.

ARTICLE 12 - CONSTRUCTIONS EN DEHORS DES ESPACES URBANISES LE LONG DES ROUTES A GRANDE CIRCULATION

En application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de constructions le long des routes à grande circulation (R.D. 99 et R.D. 571) ont été étudiées et prises en compte dans les différentes zones concernées.

ARTICLE 13 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc...) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles dont la liste figure ci-après, prévenir la Direction des Antiquités de la région Provence Alpes Côte d'Azur, afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

La liste des secteurs sensibles jointe en annexe ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, prévenir immédiatement la Direction des Antiquités de Provence Alpes Côte d'Azur, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités de Provence Alpes Côte d'Azur (21/23 Bd. du roi René 13617 Aix-en Provence principal Cedex - 42.27.98.40 poste 315) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 14 - PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS

Dans toutes les zones, en application de la « loi paysage », tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Ces éléments sont répertoriés dans le rapport « volet paysager », cités dans le rapport de présentation et reportés sur le plan annexé.

Il s'agit des alignements arborescents, haies exceptionnelles, bosquets et parcs, chemins et leurs abords...

Il s'agit également de préserver la qualité des vues sur les Alpilles depuis la RN 99, en entrée Est de la commune.

ARRÊTÉ INSTITUANT SUR L'ENSEMBLE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
UNE ZONE DE SURVEILLANCE ET DE LUTTE CONTRE LES TERMITES

◆ ◆ ◆ ◆

Le Préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur,
Préfet des Bouches-du-Rhône,
Officier de la Légion d'Honneur,

- Vu la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;
- Vu le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites ;
- Vu l'arrêté ministériel du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble ;
- Vu le code pénal et notamment les articles 121-2, 131-41 et 132-11 ;
- Vu les résultats de la consultation engagée auprès des communes des Bouches-du-Rhône le 14 mai 2001 ;
- Vu le rapport du directeur départemental de l'équipement ;

CONSIDERANT que les données actuellement disponibles font ressortir que l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme ;

CONSIDERANT la nécessité d'éviter, par des actions préventives et curatives, la propagation et l'extension des zones infestées ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1er : Une zone de surveillance et de lutte contre les termites est créée sur l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône.

Article 2 : En cas de vente d'un immeuble bâti, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
L'état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Article 3 :

Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge adressée au maire de la commune de situation de l'immeuble. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe aux propriétaires. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes dans les copropriétés.

Elle est datée, signée par le déclarant et identifie l'immeuble.

La non-observation de cette obligation est punie des peines prévues pour les contraventions de la 3ème classe.

Article 4 :

En cas de démolition totale ou partielle, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge adressée au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

Le fait de ne pas avoir exécuté l'incinération ou le traitement est puni des peines prévues pour les contraventions de la 5ème classe.

Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental de l'équipement, les maires des communes des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché pendant trois mois dans les mairies.

Mention de l'arrêté et des modalités de consultation de celui-ci est insérée en caractères apparents dans deux journaux insérant des annonces judiciaires et légales dans le département des Bouches-du-Rhône, dont la liste est fixée par l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2000.

Article 6 :

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au président du Conseil supérieur du notariat,
- au président de la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône,
- aux bâtonniers de l'Ordre des avocats des Barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Marseille, d'Aix-en-Provence et de Tarascon,
- aux maires des communes du département des Bouches-du-Rhône, pour affichage pendant trois mois.

Article 7 :

Le présent arrêté prend effet à compter du 1er septembre 2001.

Marseille, le 19 JUL 2001

POUR COPIE CONFORME

Le Préfet des Bouches-du-Rhône,

Pour le Préfet
Le Chef du Bureau
du Logement et de l'Habitat



Yvon OLLIVIER

Patrick MULLER

ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ EN DATE DU 19 JUILLET 2001
INSTITUANT SUR L'ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
UNE ZONE DE SURVEILLANCE ET DE LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur,
Préfet des Bouches-du-Rhône,
Officier de la Légion d'Honneur,

- Vu la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;
- Vu le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites ;
- Vu l'arrêté ministériel du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble ;
- Vu le code pénal et notamment les articles 121-2, 131-41 et 132-11 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2001 instituant sur l'ensemble du territoire des Bouches-du-Rhône une zone de surveillance et de lutte contre les termites ;
- Vu la demande expresse formulée le 8 août 2001 par :
- le président de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône,
 - le président de la chambre régionale PACA de la Fédération Nationale de l'Immobilier,
 - la présidente adjointe de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens,
 - le président de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs des Bouches-du-Rhône,
 - le président de l'Observatoire Immobilier de Provence,
 - le vice-président de la Chambre syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Marseille et des Bouches-du-Rhône - U.N.P.I ;

CONSIDERANT la nécessité de permettre aux professionnels d'organiser la prise en compte des avant-contrats ainsi que les moyens existants pour réaliser les expertises et dresser les états parasitaires ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE :

Article 1er :

l'article 7 de l'arrêté du 19 juillet 2001 est modifié et complété comme suit :
le présent arrêté prend effet à compter du 1er septembre 2001, sauf pour les actes de vente relatant les avant-contrats signés avant le 19 juillet 2001, pour lesquels la date d'effet est fixée au 1er octobre 2001 ».

Article 2 :

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental de l'équipement, les maires des communes des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché pendant trois mois dans les mairies.

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au président du Conseil supérieur du notariat,
- au président de la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône,
- aux bâtonniers de l'Ordre des avocats des Barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Marseille, d'Aix-en-Provence et de Tarascon,
- aux maires des communes du département des Bouches-du-Rhône, pour affichage pendant trois mois.

Marseille, le 11.0 2001

Pour le Préfet,
le Secrétaire Général,



Emmanuel BERTHIER