

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement



Document de concertation - Mai 2025

Elaboration du PLU	Prescription 28/01/2010	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
-----------------------	----------------------------	-------	------------------	-------------

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER



8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI	2
TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA	18
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB	25
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC	32
CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD	40
CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UF	47
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	54
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUh/f _{1p}	55
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUe	62
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	65
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	66
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	75
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....	76
ANNEXE : NUANCIER DE COULEURS	84

MODE D'EMPLOI

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les prescriptions concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

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

Le titre VI détermine les prescriptions liées à la prise en compte du risque inondation par ruissellement.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.
3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA
 - UB
 - UC pour UCf₂, UCa et UCb
 - UD
 - UE pour UE, UEa, UEb, UEc et UEh
 - 1AUh/fp
 - 2AUe
 - A pour A, Ae, Aep et Af₁
 - N pour N, Na, Nf₁, Npc/f₁, Npnc/f₁ et Npnr/f₁
4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:

- L'annexe "servitude d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "assainissement et eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les emplacements réservés.
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Orgon.

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

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.102-12, L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- l'article L.111-6 du code de l'urbanisme imposant, en dehors des espaces urbanisés, des marges de reculs des constructions par rapport aux autoroutes et voies classées à grande circulation,
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié,
- l'article L.111-23 du code de l'urbanisme : la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisé,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R.111-26 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
 - les lotissements,
 - le droit de préemption urbain,
 - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité,
 - le code de l'environnement
 - le code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

La zone **UA** correspondant au centre ancien.

La zone **UB** correspond aux premières extensions du centre ancien de la commune.

La zone **UC** correspondant aux quartiers d'urbanisation récente en périphérie du village. Elle comprend plusieurs secteurs :

- le secteur **UCf₂** correspondant au lotissement « Freiresque » concernés par le risque feu de forêt ;
- le secteur **UCa** correspondant à des activités existantes le long de la RD7n, secteur « Pied Gauthier » ;
- le secteur **UCb** faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone **UD** correspond à une zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (collège, gendarmerie, équipements sportifs, etc.), de commerces et de services.

La zone **UE** correspondant à la zone d'activités route d'Eygalières avec les secteurs suivants :

- le secteur **UEa** correspondant au site OMYA,
- le secteur **UEb** correspondant à une activité le long de la RD7n,
- le secteur **UEc** correspondant au secteur de la gare,
- le secteur **UEh** correspondant à un hôtel-restaurant.

2. Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.

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

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

La zone **1AUh/f_{1p}** correspond à une zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation principale d'équipements publics/collectif et d'habitat concernée par le risque feu de forêt, secteur « Saint-Roch ».

La zone **2AUe** correspond à une zone d'urbanisation future non opérationnelle à vocation d'activités économiques, route d'Eygalières.

3. La zone agricole **A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs :

- des secteurs **Ae** correspondant à des activités isolées le long de la RD7n,
- des secteurs **Aep** correspondant à des secteurs à enjeux paysagers,
- des secteurs **Af₁** concernés par le risque feu de forêt,

4. La zone **N** correspondant à des secteurs à dominante naturelle de la commune à protéger en raison de leur intérêt du point de vue paysager. Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur **Na** correspondant au périmètre d'exploitation des carrières,
- un secteur **Nf₁** concerné par le risque feu de forêt,
- un secteur **Npc/f₂** correspondant au cimetière considéré comme paysage construit au titre de la Directive Paysagère des Alpilles,
- un secteur **Npnc/f₂** correspondant au camping de la Vallée Heureuse considéré comme paysage naturel construit au titre de la Directive Paysagère des Alpilles,
- des secteurs **Npnr/f₁** correspondant aux paysages remarquables des Alpilles à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles concernés par le risque feu de forêt,

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, au titre de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,

- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS SINISTRES

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 6 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU

Les règles édictées par le présent règlement ne sont donc pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot créé ou à créer.

ARTICLE 7 - DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION DE CLOTURES

L'obligation de déclaration préalable à l'édification des clôtures est instituée lorsque les travaux sont situés :

- dans une commune ou une partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer la déclaration préalable de clôture,
- dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés et inscrits, des secteurs sauvegardés.

La commune, par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007, a décidé de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

ARTICLE 9 - ZONES DE BRUIT

Cf. en annexes du PLU, les arrêtés et les cartes des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et ferroviaire affectés par le bruit.

1- Infrastructures routières

L'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches-du-Rhône indique que la commune est concernée par trois voies bruyantes :

- l'autoroute A7, voie de catégorie 1 : une bande sonore de 300 mètres est à respecter de part et d'autre de l'A7,

- La RD 26 dans sa partie agglomérée, voie de catégorie 4 entre la RD 7n et la sortie de l'agglomération : une bande sonore de 30 mètres est à respecter de part et d'autre de la RD 26,
- La RD 26 en dehors de sa partie agglomérée, voie de catégorie 3 entre la sortie d'agglomération et la limite communale avec Plan d'Orgon : une bande sonore de 100 mètres est à respecter de part et d'autre de la RD 26,
- la RD 7n en dehors de sa partie agglomérée, voie de catégorie 3 entre la limite communale avec Plan d'Orgon et l'entrée d'agglomération : une bande sonore de 100 mètres est à respecter de part et d'autre de la RD 7n,
- la RD 7n en dehors de sa partie agglomérée, voie de catégorie 3 entre la RD 26 et la limite communale avec Sénas : une bande sonore de 100 mètres est à respecter de part et d'autre de la RD 7n,
- la RD 7n dans sa partie agglomérée, voie de catégorie 4 entre l'entrée d'agglomération et la RD 26 : une bande sonore de 30 mètres est à respecter de part et d'autre de la RD 7n.

2- Infrastructures ferroviaires

L'arrêté préfectoral du 11 mai 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires du département des Bouches-du-Rhône indique que la commune est concernée par deux voies ferrées bruyantes : la ligne TGV et la ligne Avignon-Miramas par Salon de Provence (925 000). Une bande sonore de 300 mètres est à respecter de part et d'autre de ces deux infrastructures ferroviaires.

3- Prescriptions

Dans ces bandes sonores, les bâtiments doivent respecter des normes acoustiques déterminées par :

- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels.

ARTICLE 10 - RISQUE INONDATION

Paragraphe à compléter quand l'étude sur le risque ruissellement sera finalisée.

La commune est concernée par le PPRI de la basse vallée de la Durance approuvé le 12 avril 2016. Ses dispositions s'imposent au Plan Local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il est annexé au présent PLU.

Le zonage du PPRI est reporté sur les documents graphiques du PLU à titre indicatif (pièces 5.5 et 5.6). Il convient de se reporter aux annexes pour connaître les différentes zones du PPRI et les règles applicables.

Lorsqu'un terrain se trouve dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE 11 - RISQUE FEU DE FORÊT

Suite à une étude de l'aléa à l'échelle départementale, la commune d'Orgon a reçu un porter-à-connaissance (PAC) de l'Etat daté du 23 mai 2014, complété le 04 avril 2016 et le 04 janvier 2017 relatif à la prise en compte du risque incendie de forêt dans les instructions d'urbanisme et l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement et les documents graphiques du PLU. Ces principes sont détaillés par types de zones indicées f₁ et f₂, en fonction du niveau d'aléa subi et des enjeux.

Enjeux Niveau d'exposition du secteur environnant	zone non urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subi Très fort à Exceptionnel	F1	F1
Aléa subi Moyen à Fort	F1	F2
Aléa subi Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

Nota : à titre exceptionnel, la zone f₁ comprend le cas des zones spécifiques f_{1p} (f₁ projet).

1- Dispositions concernant les zones à indice f₁

Il s'agit des zones naturelles boisées du PLU (aléa moyen à exceptionnel en zone non urbanisée).

La protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque, et tout particulièrement :

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

Pour les habitations existantes, les extensions et leurs annexes sont autorisées sans pouvoir entraîner la création de nouveaux logements.

2- Dispositions concernant les zones à indice f_{1p}

Il s'agit de zones de projet en continuité de l'urbanisation existante. Il y a une zone f_{1p} sur la commune d'Orgon : la zone **1AUh/f_{1p}** secteur « Saint-Roch ».

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) avec des dispositions permettant la réduction de la vulnérabilité du projet (densité de construction, zone d'interface notamment).

Au niveau opérationnel, les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard des prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

3- Dispositions concernant les zones à indice f₂

Il s'agit de zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort. Sur Orgon, il s'agit du lotissement « Freiresque » (secteurs **UCf₂**).

Dans les zones indicées f₂, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

En aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (accessibilité, présence de points d'eau incendie, résistance de matériaux de construction adaptés).

En zone f₂, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie (présence de points d'eau incendie) et de mesures complémentaires de réduction de la vulnérabilité (zone tampon débroussaillée, organisation spatiale des constructions, etc.).

Les constructions en lisière d'espace boisée en f₂ respectent, de plus, deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) tenant compte du niveau de l'aléa et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, points d'eau incendie) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique.

ARTICLE 12 - SISMICITE

Depuis le 1^{er} mai 2011 (Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique), le nouveau zonage sismique de la France et les règles EC8 sont en vigueur.

La commune d'Orgon selon le nouveau zonage sismique de la France se situe dans une zone de sismicité 3 c'est à dire de sismicité modérée. (Il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort)

Depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables seront celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-11NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

ARTICLE 13 - RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du Conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la **réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.**

La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles ou s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).

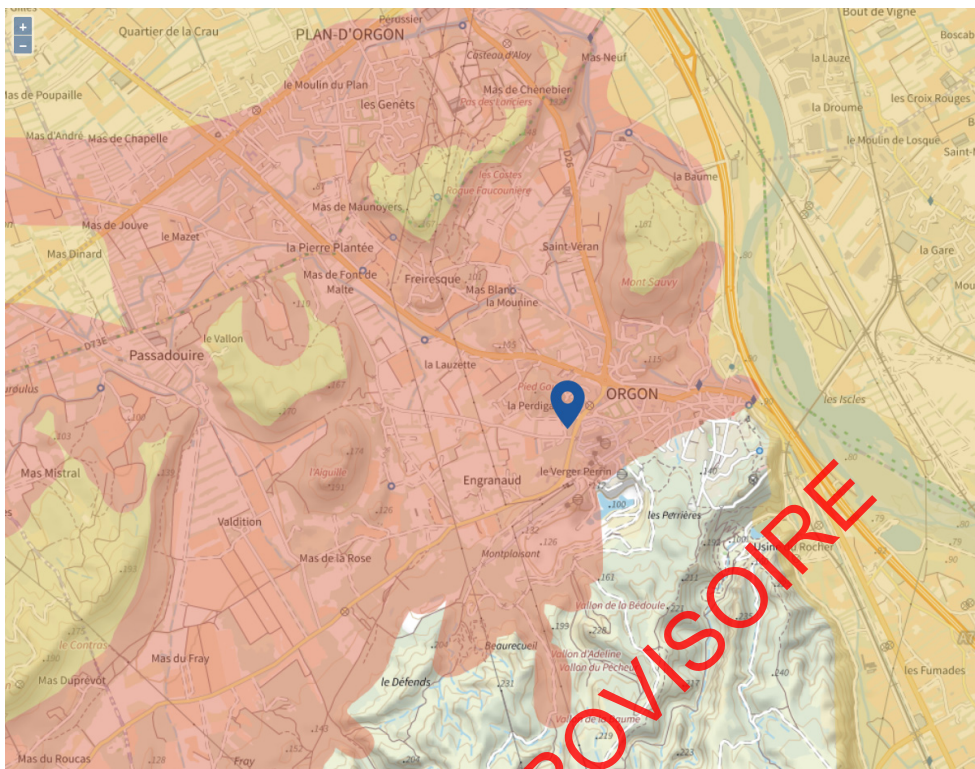
L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par une carte d'exposition jointe en page suivante. La commune d'Orgon se trouve en zone d'exposition modéré à important au retrait-gonflement des argiles sur une partie de son territoire.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose **la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :**

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions

en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. **Ces techniques particulières sont définies par l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020.**



ARTICLE 14 - ZONES D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La présence de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours, il est recommandé aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que les esquisses de plan de constructions sont arrêtées.

ARTICLE 15 - LEXIQUE

Ce lexique s'applique aux règles d'urbanisme des titres I à V du présent règlement.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Acrotère :

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affouillement :

Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Aléa :

Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données.

Changement de destination :

Le changement de destination désigne l'opération par laquelle un bâtiment passe d'une catégorie de destination à une autre, catégories listées à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation,
- commerce et activité de service,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- autre activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Cf. définition de ces destinations à la fin du lexique.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels constitués d'un mortier de ciment et/ou de chaux hydraulique), destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser. On distingue les enduits traditionnels (qui nécessitent trois couches), les bicouches, enfin les monocouches (à base de mortiers industriels et appliqués en deux passes).

Espace de pleine terre :

Terrain perméable à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol.

Exhaussement :

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Exonder :

Mettre hors d'eau un terrain concerné par le risque inondation ruissellement par la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Opération d'ensemble :

Il s'agit d'un moyen d'équiper un secteur en vue d'y autoriser des constructions dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et ainsi s'opposer à l'urbanisation au coup par coup. L'opération d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur l'ensemble des terrains concernés pour en garantir la cohérence sans faire référence à une procédure particulière. En effet, l'opération d'ensemble peut se traduire par un permis d'aménager, une déclaration préalable, une zone d'aménagement concerté, etc.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction sous certaines conditions des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques, etc.

Terrain ou unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Terrain naturel :

Altitude du terrain avant travaux d'aménagement à chaque point de mesure.

Voies et emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Définition des destinations et sous-destinations réglementées par le PLU

Les destinations régies par le code de l'urbanisme sont classés en 5 destinations et 20 sous-destinations (articles L.151-27 et L.151-28 du code de l'urbanisme).

1- Destination « Exploitation agricole et forestière »

✓ Sous-destination « exploitation agricole »

Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime, notamment les constructions destinées à recevoir le matériel, les animaux et les récoltes.

✓ Sous-destination « exploitation forestière »

Elle recouvre les constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière notamment pour le stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (maisons forestières, scieries, etc.).

2- Destination « habitation »

✓ Sous-destination « logement »

Il s'agit des constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cela recouvre notamment les maisons individuelles et l'habitat collectif.

Elle intègre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple, les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-12 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

✓ Sous-destination « hébergement »

Il s'agit des constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cela recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3- Destination « commerce et activités de services »

✓ Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

Il s'agit des constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et services.

Cela recouvre notamment :

- tous les commerces de détail notamment les épiceries, les supermarchés, etc.
 - l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens : boulangerie, charcuterie, etc.
- L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

✓ *Sous-destination « restauration »*

Il s'agit des constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

✓ *Sous-destination « commerce de gros »*

Il s'agit de constructions destinées à la vente entre professionnels.

✓ *Sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »*

Il s'agit de constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cela recouvre les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les salles de sport privés, etc.

✓ *Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »*

Il s'agit des constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cela recouvre notamment :

- tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle,
- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances,
- les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

✓ *Sous-destination « cinéma »*

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4- Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

✓ *Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »*

Il s'agit des constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela recouvre notamment :

- les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public,
- les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...),
- les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

✓ *Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »*

Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Cela recouvre notamment :

- les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, etc.,
- les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

✓ *Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »*

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cela recouvre notamment :

- l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes,
- les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art.L6323-3ducodedelasantépublique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

✓ *Sous-destination « salles d'art et de spectacles »*

Il s'agit des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ *Sous-destination « équipements sportifs »*

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public.

✓ *Sous-destination « autres équipements recevant du public »*

Il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, les maisons de quartier, etc.

5- Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

✓ *Sous-destination « industrie »*

Il s'agit des constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

✓ *Sous-destination « entrepôt »*

Il s'agit des constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ *Sous-destination « bureau »*

Il s'agit des constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ *Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »*

Il s'agit des constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DOCUMENT PROVISOIRE

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au 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.

La zone UA est concernée en tout ou partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.
- le risque inondation par ruissellement (cf. article 10 des dispositions générales du règlement et plans de zonage 5.5 et 5.6),
- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition (cf. article UA2)
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Interdit

Suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone UA
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous condition (cf. article UA2)
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition (cf. article UA2)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

Sont interdits :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- L'artisanat et le commerce de détail à condition de ne pas engendrer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, poussières, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA et de nature à perturber la tranquillité et la salubrité.
- Les salles d'art et de spectacle à condition de ne pas engendrer des nuisances sonores incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA.

- Les équipements sportifs à condition de ne pas engendrer des nuisances sonores incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA.
- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plans de zonage 5.5 et 5.6), les prescriptions du titre VI sont également applicable. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de plus de 10 logements ou plus, le programme de logement devra comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

Les règles d'implantation ci-dessous ne doivent pas conduire à la suppression d'accès aux constructions existantes.

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul d'au moins 3 mètres. Sur un front de rue à l'alignement de plus de 20 mètres, les nouvelles constructions à édifier doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

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

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

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Non réglementé

ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

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.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

Lors de travaux sur des constructions existantes, tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (corniches, génoises, ferronneries anciennes, garde-corps, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie, encadrement, etc.).

3- Toiture

Les couvertures seront réalisées, exclusivement en tuiles rondes de terre cuite, de couvert et de courant, dans des tons en harmonie avec les tuiles anciennes avec une pente générale entre 25% et 35%.

En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les solins seront au mortier ou en zinc.

L'emploi apparent de feuilles bituminées recouvertes d'aluminium est interdit.

Les chiens assis sont interdits.

Les capteurs solaires en toiture sont interdits.

➤ Débords de toiture

Les génoises existantes seront conservées et restaurées. Les génoises nouvelles seront en tuiles.

Les corniches en pierre existantes seront conservées et restaurées. Les corniches nouvelles seront en pierre.

4- Façades

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

Le bardage bois est interdit.

Les enduits seront de type traditionnel à la chaux ou mono couche, les peintures sont interdites.

L'aspect fini, la texture de la matière devra rester en conformité avec l'esprit traditionnel local.

La finition sera frottassée ou grattée fin. D'une manière générale, sera pros crit tout enduit d'aspect grossier.

Les éléments décoratifs en façade tels que faïence, ferronnerie, etc. seront admis à la condition qu'ils soient utilisés de façon modérée et composés d'éléments simples.

En règle générale, tous les éléments décoratifs en façade, inspirés de détails d'architecture étrangère à la région sont à éliminer.

Les climatiseurs et leur alimentation, motorisation, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposés dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

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

5- Décor et modénature

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) sera maintenu en place et restauré.

Seules pourront éventuellement être déposées les parties du décor ne correspondant pas au style architectural de l'édifice. La retaille des décors anciens est proscrite.

6- Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries nouvelles seront en bois peint.

Peuvent être admises les menuiseries métalliques en acier ou en aluminium sur les baies, les jours et les façades commerciales à condition qu'elles soient laquées.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

7- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,80 mètre et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

8- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et barraudages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. La teinte blanche est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

9- Développement durable

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées.

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire notamment pour des raisons phytosanitaires, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espèces invasives et exogènes sont également à proscrire.

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour toute réhabilitation de logements ou pour les changements de destination en vue de la création de nouveaux logements, il est exigé une place de stationnement par logement.

De plus, dans le cas où un garage serait supprimé, une place de stationnement devra être créée en substitution.

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de services » et de « bureaux », il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau.

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à une construction existante, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la gaine ou l'avant toit.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions du centre ancien de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation. Elle comprend **un secteur UBa** faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone UB est concernée en tout ou partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.
- le risque inondation par ruissellement (cf. article 10 des dispositions générales du règlement et plans de zonage 5.5 et 5.6),
- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition (cf. article UB2)
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition (cf. article UB2)
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Interdit

Suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone UB
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous condition (cf. article UB2)
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition (cf. article UB2)
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous condition (cf. article UB2)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

Sont interdits :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- L'artisanat et les bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition de ne pas engendrer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, poussières, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UB et de nature à perturber la tranquillité et la salubrité.
- Le commerce de détail et les activités de services dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition de ne pas engendrer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, poussières, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UB et de nature à perturber la tranquillité et la salubrité.

- Les salles d'art et de spectacle à condition de ne pas engendrer des nuisances sonores incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UB.
- Les équipements sportifs à condition de ne pas engendrer des nuisances sonores incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UB.
- Dans le **secteur UBa**, l'urbanisation doit être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plans de zonage 5.5 et 5.6), les prescriptions du titre VI sont également applicable. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de plus de 10 logements ou plus, le programme de logement devra comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dispositions concernant les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

Dispositions concernant les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 6 mètres maximum à l'égout du toit ou 7 mètres maximum au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 7,5 mètres maximum au faîtage.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

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.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3- Toiture

Les couvertures seront réalisées, exclusivement en tuiles rondes de terre cuite, de couvert et de courant, dans des tons en harmonie avec les tuiles anciennes avec une pente générale entre 25% et 35%.

En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture. Ils ne pourront s'implanter que sur un seul pan de toiture et dans la limite de 50% de la surface du pan concerné.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement bâti existant. Il est interdit d'installer sur les terrasses des vérandas, serres, toute construction provisoire. Les appareils de ventilation, climatisation, chauffage, ... devront être intégré à un petit édifice et non pas à l'air libre.

4- Façades

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

Les enduits seront de type traditionnel à la chaux ou mono couche, les peintures sont interdites.

L'aspect fini, la texture de la matière devra rester en conformité avec l'esprit traditionnel local.

La finition sera frottée ou grattée fin. D'une manière générale, sera pros crit tout enduit d'aspect grossier.

Les éléments décoratifs en façade tels que faïence, ferronnerie, etc. seront admis à la condition qu'ils soient utilisés de façon modérée et composés d'éléments simples.

En règle générale, tous les éléments décoratifs en façade, inspirés de détails d'architecture étrangère à la région sont à éliminer.

Les constructions annexes réalisées en briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les climatiseurs et leur alimentation, motorisation, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

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

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,80 mètre et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

6- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et bardages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. La teinte blanche est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

7- Développement durable

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu 40% minimum d'espaces libres traités :

- en espace vert de pleine terre à hauteur de 20% minimum,
- en surfaces perméables de type gravier, clavicette, pavé drainant, etc. à hauteur de 20% maximum.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire notamment pour des raisons phytosanitaires, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espèces invasives et exogènes sont également à proscrire.

ARTICLE UB 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement. De plus, dans les opérations d'aménagement, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.
- pour les constructions destinées au commerce de détail, l'artisanat et les activités de services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par tranche entamée de 2 chambres,
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation équipés de places de stationnement collectives couvertes ou d'accès sécurisé, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 1 m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux équipés de place de stationnement pour les salariés, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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.

Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de l'emprise publique et ménage une zone de stationnement de 5 x 4 mètres hors clôture.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

Collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rédaction étude CEREG à venir

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC comprend les quartiers d'urbanisation récente en périphérie du village. Il s'agit d'une zone de faible à moyenne densité où les constructions y sont édifiées en ordre discontinu.

Elle comprend :

- un **secteur UCf₂** correspondant au lotissement « Freiresque » concerné par le risque feu de forêt ;
- un **secteur UCa** correspondant à des activités existantes le long de la RD7n, secteur « Pied Gauthier » ;
- un **secteur UCb** faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone UC est concernée en tout ou partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.
- le risque inondation par ruissellement (cf. article 10 des dispositions générales du règlement et plans de zonage 5.5 et 5.6),
- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone UC	Secteur UCa	Secteurs UCb et UCf ₂
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Hébergement	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition (cf. article UC2)	Autorisé	Interdit
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition (cf. article UC2)	Autorisé	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit

Suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone UC	Secteur UCa	Secteurs UCb et UCf ₂
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous condition (cf. article UC2)	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition (cf. article UC2)	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé sous condition (cf. article UC2)	Autorisé	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit

Sont de plus interdits dans toute la zone UC :

Sont interdits :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- L'artisanat et les bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition de ne pas engendrer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, poussières, etc.) incompatibles

avec le caractère résidentiel de la zone UC et de nature à perturber la tranquillité et la salubrité. La limitation de surface de plancher ne s'applique pas dans le secteur UCa.

- Le commerce de détail et les activités de services dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition de ne pas engendrer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, poussières, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC et de nature à perturber la tranquillité et la salubrité. La limitation de la surface de plancher ne s'applique pas dans le secteur UCa.
- Les salles d'art et de spectacle à condition de ne pas engendrer des nuisances sonores incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC.
- Les équipements sportifs à condition de ne pas engendrer des nuisances sonores incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC.
- Dans le **secteur UCf₂**, les prescriptions concernant le risque feu de forêt à l'article 11 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
- Dans le **secteur UCb**, l'urbanisation doit être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du P.L.U.).
- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plans de zonage 5.5 et 5.6), les prescriptions du titre VI sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de plus de 10 logements ou plus, le programme de logement devra comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Dans le secteur UCb, un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué. Le programme de logements de la zone devra comprendre au moins 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration maximale de l'emprise au sol de 30%. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dispositions concernant les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, les annexes peuvent être implantées en limites séparatives selon les conditions de hauteurs fixées au paragraphe 2 ci-après.

Dispositions concernant les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 6 mètres maximum à l'égout du toit ou 7 mètres maximum au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 7,5 mètres maximum au faîtage.

Toutefois, pour les annexes s'implantant en limites séparatives, la hauteur est fixée de la manière suivante :

- 3,50 mètres maximum à l'égout du toit ou 4 mètres au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses qui devront être inaccessibles,
- 4,50 mètres maximum au faîtage.

Dans le secteur **UCb**, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 9 mètres maximum à l'égout du toit ou 10 mètres maximum au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 12 mètres maximum au faîtage.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UCb, L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

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.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3- Toiture

Les couvertures seront réalisées, exclusivement en tuiles rondes de terre cuite, de couvert et de courant, dans des tons en harmonie avec les tuiles anciennes avec une pente générale entre 25% et 35%.

En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture. Ils ne pourront s'implanter que sur un seul pan de toiture et dans la limite de 50% de la surface du pan concerné.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Il est interdit d'installer sur les terrasses des vérandas, serres, toute construction provisoire. Les appareils de ventilation, climatisation, chauffage, ... devront être intégrés à un petit édifice et non pas à l'air libre.

4- Façades

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

Les enduits seront de type traditionnel à la chaux ou mono-couche, les peintures sont interdites. L'aspect fini, la texture de la matière devra rester en conformité avec l'esprit traditionnel local.

La finition sera frotassée ou grattée fin. D'une manière générale, sera pros crit tout enduit d'aspect grossier.

Les éléments décoratifs en façade tels que faïence, ferronnerie, etc. seront admis à la condition qu'ils soient utilisés de façon modérée et composés d'éléments simples.

En règle générale, tous les éléments décoratifs en façade, inspirés de détails d'architecture étrangère à la région sont à éliminer.

Les constructions annexes réalisées en briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les climatiseurs et leur alimentation, motorisation, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

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

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,80 mètre et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

6- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et barraudages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. La teinte blanche est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

7- Développement durable

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu 50% minimum d'espaces libres traités :

- en espace vert de pleine terre à hauteur de 30% minimum,
- en surfaces perméables de type gravier, clavicette, pavé drainant, etc. à hauteur de 20% maximum.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire notamment pour des raisons phytosanitaires, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espèces invasives et exogènes sont également à proscrire.

ARTICLE UC 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement. De plus, dans les opérations d'aménagement, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.
- pour les constructions destinées au commerce de détail, l'artisanat et les activités de services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par tranche entamée de 2 chambres,
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation équipés de places de stationnement collectives couvertes ou d'accès sécurisé, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 1 m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux équipés de place de stationnement pour les salariés, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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.

Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de l'emprise publique et ménage une zone de stationnement de 5 x 4 mètres hors clôture.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

Collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rédaction étude CEREG à venir

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond à une zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (collège, gendarmerie, équipements sportifs, etc.), de commerces et de services.

La zone UD est concernée en tout ou partie par :

- le risque inondation par ruissellement (cf. article 10 des dispositions générales du règlement et plans de zonage 5.5 et 5.6),
- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé sous condition (cf. article UD2)
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Autorisé

Suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone UD
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Sont de plus interdits dans toute la zone UD :

Sont interdits :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

- En ce qui concerne l'habitat, seules sont autorisés les logements de fonction nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Dans **les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement** (cf. plans de zonage 5.5 et 5.6), les prescriptions du titre VI sont également applicable. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE UD 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul d'au moins 4 mètres.

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 9 mètres maximum à l'égout du toit ou 10 mètres maximum au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 12 mètres maximum au faîtage.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UD 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

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.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3- Toiture

Les couvertures seront réalisées, exclusivement en tuiles rondes de terre cuite, de couvert et de courant, dans des tons en harmonie avec les tuiles anciennes avec une pente générale entre 25% et 35%.

En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture. Ils ne pourront s'implanter que sur un seul pan de toiture et dans la limite de 50% de la surface du pan concerné.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Les appareils de ventilation, climatisation, chauffage, ... devront être intégrés à un édifice et non pas à l'air libre.

4- Façades

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

Les enduits seront de type traditionnel à la chaux ou mono-couche, les peintures sont interdites.

L'aspect fini, la texture de la matière devra rester en conformité avec l'esprit traditionnel local.

La finition sera frottée ou grattée fin. D'une manière générale, sera pros crit tout enduit d'aspect grossier.

Les éléments décoratifs en façade tels que faïence, ferronnerie, etc. seront admis à la condition qu'ils soient utilisés de façon modérée et composés d'éléments simples.

En règle générale, tous les éléments décoratifs en façade, inspirés de détails d'architecture étrangère à la région sont à éliminer.

Les climatiseurs et leur alimentation, motorisation, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposés dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

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

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,80 mètre et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

6- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et barraudages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. La teinte blanche est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

7- Développement durable

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE UD 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu 20% minimum d'espaces libres traités :

- en espace vert de pleine terre à hauteur de 10% minimum,
- en surfaces perméables de type gravier, clavicette, pavé drainant, etc. à hauteur de 10% maximum.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire notamment pour des raisons phytosanitaires, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espèces invasives et exogènes sont également à proscrire.

ARTICLE UD 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées au commerce de détail, l'artisanat et les activités de services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à usage de bureaux équipés de place de stationnement pour les salariés, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UD 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

[Collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rédaction étude CEREG à venir](#)

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Elle correspond aux secteurs d'activités économiques existantes et le site de la gare.

Elle comprend :

- le secteur **UEa** correspondant au site OMYA,
- le secteur **UEb** correspondant à une activité le long de la RD7n,
- le secteur **UEc** correspondant au secteur de la gare,
- le secteur **UEh** correspondant à un hôtel-restaurant.

La zone UE est concernée en tout ou partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.
- le risque inondation par ruissellement (cf. article 10 des dispositions générales du règlement et plans de zonage 5.5 et 5.6),
- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone UE	Secteur UEa	Secteur UEb	Secteur UEc	Secteur UEh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé sous condition (cf. article UE2)	Interdit	Autorisé sous condition (cf. article UE2)	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Interdit	Autorisé	Artisanat : interdit Commerce : Autorisé sous condition	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Destination	Sous destination	Zone UE	Secteur UEa	Secteur UEb	Secteur UEc	Secteur UEh
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé	Autorisé sous condition (cf. article UE2)	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Autorisé	Autorisé sous condition (cf. article UE2)	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé	Autorisé sous condition (cf. article UE2)	Interdit	Autorisé	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Sont de plus interdits dans toute la zone UE :

Sont interdits :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières à l'exception du secteur **UEa**,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

- Les constructions destinées à l'habitat dont leur présence est justifiée pour assurer la surveillance et le fonctionnement des établissements et services de la zone et à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- Dans le secteur **UEa**, seules sont autorisés les constructions et installation nécessaires à l'exploitation des carrières existantes.
- Dans le secteur **UEb**, seules sont autorisées :
 - les constructions destinées au commerce, l'artisanat et la restauration,
 - l'aménagement dans le volume existant de l'habitation existante.
- Dans le secteur **UEc**, les constructions destinées au commerce sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plans de zonage 5.5 et 5.6), les prescriptions du titre V sont également applicable. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 9 mètres maximum à l'égout du toit ou 10 mètres maximum au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 12 mètres maximum au faîtage.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant la hauteur autorisée, leur extension devra s'inscrire dans la volumétrie existante.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

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.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural déviant de sa fonction.

Les aires de stationnement et de stockage seront positionnées de préférence à l'arrière des bâtiments.

3- Toiture

Les couvertures seront réalisées, exclusivement en tuiles rondes de terre cuite, de couvert et de courant, dans des tons en harmonie avec les tuiles anciennes avec une pente générale entre 25% et 35%.

En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture. Ils ne pourront s'implanter que sur un seul pan de toiture et dans la limite de 50% de la surface du pan concerné.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement bâti existant. Les appareils de ventilation, climatisation, chauffage, ... devront être intégrés à un petit édifice et non pas à l'air libre.

4- Façades

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

Les enduits seront de type traditionnel à la chaux ou mono couche, les peintures sont interdites. L'aspect fini, la texture de la matière devra rester en conformité avec l'esprit traditionnel local. La finition sera frottée ou grattée fin. D'une manière générale, sera proscrit tout enduit d'aspect grossier.

Les éléments décoratifs en façade tels que faïence, ferronnerie, etc. seront admis à la condition qu'ils soient utilisés de façon modérée et composés d'éléments simples.

En règle générale, tous les éléments décoratifs en façade, inspirés de détails d'architecture étrangère à la région sont à éliminer.

Les climatiseurs et leur alimentation, motorisation, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposés dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

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

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,80 mètre et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

6- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et barraudages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. La teinte blanche est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

7- Développement durable

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu 20% minimum d'espaces libres traités :

- en espace vert de pleine terre à hauteur de 10% minimum,

- en surfaces perméables de type gravier, clavicette, pavé drainant, etc. à hauteur de 10% maximum.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire notamment pour des raisons phytosanitaires, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espèces invasives et exogènes sont également à proscrire.

ARTICLE UE 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées au commerce de détail, l'artisanat et les activités de services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions destinées à l'industrie et l'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres établissements : une étude spécifique sera établie par l'opérateur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à usage de bureaux équipés de place de stationnement pour les salariés, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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.

Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1- Alimentation en eau potable

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

- 2- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dans le secteur **UEb**, à défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les effluents de toute construction doivent être dirigés vers un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

3- Assainissement des eaux pluviales

Collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rédaction étude CEREG à venir

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUh/f_{1p}

CARACTERE DE LA ZONE 1AUh/f_{1p}

Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/moyen terme à vocation d'équipements publics/collectifs et d'habitat située quartier « Saint-Roch ». Elle est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3) et un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone **1AUh/f_{1p}** est concernée par le risque feu de forêt, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 11 des dispositions générales.

La zone **1AUh/f_{1p}** est concernée en tout ou partie par :

- le risque feu de forêt (cf. article 11 des dispositions générales du règlement)
- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUh/f_{1p} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone 1AUh/f _{1p}
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit

Suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone 1AUh/f _{1p}
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Sont de plus interdits dans toute la zone 1AUh/f_{1p} :

Sont interdits :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE 1AUh/f_{1p} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES, SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les prescriptions relatives à indice f_{1p} concernant le risque feu de forêt de l'article 11 des dispositions générales sont également applicables. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
- L'urbanisation de la **zone 1AUh/f_{1p}** doit être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE 1AUh/f1p 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué. Le programme de logements de la zone devra comprendre au moins 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration maximale de l'emprise au sol de 30%. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUh/f1p 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dispositions concernant les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, les annexes peuvent être implantées en limites séparatives selon les conditions de hauteurs fixées au paragraphe 2 ci-après.

Dispositions concernant les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

➤ Pour l'habitat

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 6 mètres maximum à l'égout du toit ou 7 mètres maximum au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 7,5 mètres maximum au faîtage.

Toutefois, pour les annexes s'implantant en limites séparatives, la hauteur est fixée de la manière suivante :

- 3,50 mètres maximum à l'égout du toit ou 4 mètres au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses qui devront être inaccessibles,
- 4,50 mètres maximum au faîtage.

➤ **Pour les équipement d'intérêt collectif et services publics**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est fixée de la façon suivante :

- 9 mètres maximum à l'égout du toit ou 10 mètres maximum au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses,
- 12 mètres maximum au faîtage.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 15 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUh/f,p 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

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. Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3- Toiture

Les couvertures seront réalisées, exclusivement en tuiles rondes de terre cuite, de couvert et de courant, dans des tons en harmonie avec les tuiles anciennes avec une pente générale entre 25% et 35%.

En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture. Ils ne pourront s'implanter que sur un seul pan de toiture et dans la limite de 50% de la surface du pan concerné.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement bâti existant. Il est interdit d'installer sur les terrasses des vérandas, serres, toute construction provisoire. Les appareils de ventilation, climatisation, chauffage, ... devront être intégré à un petit édifice et non pas à l'air libre.

4- Façades

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

Les enduits seront de type traditionnel à la chaux ou mono couche, les peintures sont interdites. L'aspect fini, la texture de la matière devra rester en conformité avec l'esprit traditionnel local.

La finition sera frottée ou grattée fin. D'une manière générale, sera proscrit tout enduit d'aspect grossier.

Les éléments décoratifs en façade tels que faïence, ferronnerie, etc. seront admis à la condition qu'ils soient utilisés de façon modérée et composés d'éléments simples.

En règle générale, tous les éléments décoratifs en façade, inspirés de détails d'architecture étrangère à la région sont à éliminer.

Les constructions annexes réalisées en briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les climatiseurs et leur alimentation, motorisation, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposés dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

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

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,80 mètre et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

6- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et barraudages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. La teinte blanche est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

7- Développement durable

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE 1AUh/f1p 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu 50% minimum d'espaces libres traités :

- en espace vert de pleine terre à hauteur de 30% minimum,

- en surfaces perméables de type gravier, clavicette, pavé drainant, etc. à hauteur de 20% maximum.

L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire notamment pour des raisons phytosanitaires, elles devront être remplacées par une végétation équivalente dans des proportions similaires.

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espèces invasives et exogènes sont également à proscrire.

ARTICLE 1AUh/f1p 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement. De plus, dans les opérations d'aménagement, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : une étude spécifique sera établie selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumis à l'accord de l'autorité compétente.

Obligations minimales pour le stationnement des vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation équipés de places de stationnement collectives couvertes ou d'accès sécurisé, il doit être aménagé un local sécurisé pour les vélos d'une superficie de 1 m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux équipés de place de stationnement pour les salariés, il doit être réalisé un local sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUh/f1p 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de l'emprise publique et ménage une zone de stationnement de 5 x 4 mètres hors clôture.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUh/f1p 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales ou de ruissellement ainsi que les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Assainissement des eaux pluviales

Collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rédaction étude CEREG à venir

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

CARACTERE DE LA ZONE 2AUe

Elle correspond à une zone à urbaniser non opérationnelle à vocation d'activités économiques située route d'Eygalières. Les équipements en périphérie immédiate n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, l'urbanisation de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU (modification ou autres).

La zone **2AUe** est concernée par :

- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone 2AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitat	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit

Destination	Sous destination	Zone 2AUe
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Sont de plus interdits dans toute la zone 2AUe :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

- L'urbanisation de la zone 2AUe est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU (modification ou autres) avec la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AUe 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUe 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 7 - STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUe 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- des secteurs de taille et de capacité limitées **Ae** correspondant à des activités isolées le long de la RD7n,
- des secteurs **Aep** correspondant à des secteurs à enjeu paysager,
- des secteurs **Af₁** concernés par le risque feu de forêt (aléa fort),

La zone **A** est concernée en tout ou partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.
- le risque inondation par ruissellement (cf. article 10 des dispositions générales du règlement et plans de zonage 5.5 et 5.6),
- le risque feu de forêt (cf. article 11 des dispositions générales du règlement),
- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone A et Af ₁	Secteur Ae	Secteur Aep
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions (cf. article A2)	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article A2)
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé sous conditions (cf. article A2)	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article A2)
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit

Suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone A et Af ₁	Secteur Ae	Secteur Aep
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article A2)	Interdit
	Restauration	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article A2)	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article A2)	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article A2)	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions (cf. article A2)	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article A2)
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit

Sont de plus interdits dans toute la zone A :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les parcs photovoltaïques au sol et les parcs éoliens.

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

1- Dans la zone A

A- Les constructions et installations agricoles sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit nécessaire à l'exploitation agricole. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent, ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

B- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

C- Les logements de fonction et leurs annexes (garage, abri, piscine, etc.) pour l'exploitant agricole dans la limite de 150 m² de surface de plancher sont admis, lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée. Ces constructions devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

D- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'extension limitée des habitations existantes,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.) accolées ou non à la construction principale,
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total. La distance de 20 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de l'annexe le plus proche,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 50 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de la piscine le plus proche.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

E- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau public de transport électrique, etc.) sont admises à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

2- Dans les secteurs Ae

Seule est autorisée l'extension des constructions liées au développement des activités existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que l'extension, en une ou plusieurs fois, n'excède 500 m² de surface de plancher et à condition que cela ne nécessite pas de renforcer les équipements publics.

3- Dans les secteurs Aep

Sont autorisés :

- l'extension des constructions agricoles existantes nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- l'aménagement, la réhabilitation et la restauration des constructions existantes sans changement de destination,
- l'extension des habitations existantes et leurs annexes dans les conditions définies au paragraphe 1.D,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

4- Dans les secteurs Af₁

Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions de l'article 11 des dispositions générales relatif au risque feu de forêt.

ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 18 des dispositions générales.

Voies

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions et les serres doivent s'implanter à une distance des voies et emprise publique au moins égale à 5 mètres.

Les secteurs situés dans le périmètre d'application de la Loi du 2 février 1995 (dite Loi « Barnier ») devront respecter une marge de recul des constructions définie à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, qui fixe, en dehors des espaces urbanisés, une distance mesurée de part et d'autre de l'axe de ces voies :

- 100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviations (A7),
- 75 mètres pour les routes classées à grande circulation (RD7n).

Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments et logements liés à une exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

2- Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres du rail le plus proche de la construction

3- Canaux et cours d'eau

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres 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'irrigation, à tous les canaux sauf les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constitue un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds. Dans ce dernier cas, le recul d'implantation est de 1 mètre.

- ✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 18 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'activités agricoles ou autres et dans les secteurs Ae

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 4,50 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 18 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception :

- de l'extension de l'habitation existante visée à l'article A2-1D limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension),
- des annexes visées à l'article A2-1D limitées à 40 m² d'emprise au sol au total,
- des piscines visées à l'article A2-1D limitées à 50 m² de surface de bassin.

Dans les secteurs Ae, l'extension des constructions liées au développement des activités existantes est limitée à 50% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU de l'activité concernée, sans que l'extension, en une ou plusieurs fois, n'excède 500 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

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.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3- Toiture

Les couvertures seront réalisées, exclusivement en tuiles rondes de terre cuite, de couvert et de courant, dans des tons en harmonie avec les tuiles anciennes avec une pente générale entre 25% et 35%.

En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture. Ils ne pourront s'implanter que sur un seul pan de toiture et dans la limite de 50% de la surface du pan concerné.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement bâti existant. Il est interdit d'installer sur les terrasses des vérandas, serres, toute construction provisoire. Les appareils de ventilation, climatisation, chauffage, ... devront être intégré à un petit édifice et non pas à l'air libre.

Pour les bâtiments d'activités

Les toitures peuvent être :

- en tuiles rondes ou canal de couleur terre cuite.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.

4- Façades

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

Les enduits seront de type traditionnel à la chaux ou mono couche, les peintures sont interdites.

L'aspect fini, la texture de la matière devra rester en conformité avec l'esprit traditionnel local.

La finition sera frotassée ou grattée fin. D'une manière générale, sera proscrit tout enduit d'aspect grossier.

Les éléments décoratifs en façade tels que faïence, ferronnerie, etc. seront admis à la condition qu'ils soient utilisés de façon modérée et composés d'éléments simples.

En règle générale, tous les éléments décoratifs en façade, inspirés de détails d'architecture étrangère à la région sont à éliminer.

Les constructions annexes réalisées en briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les climatiseurs et leur alimentation, motorisation, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

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

Pour les bâtiments d'activités

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,80 mètre et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

6- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et barraudages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. La teinte blanche est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

7- Développement durable

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aune, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espèces invasives et exogènes sont également à proscrire.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les alignements d'arbres, ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

ARTICLE A 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 déchets ménagers.

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.

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 A 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En cas d'impossibilité justifiée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est autorisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : 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.

3- Assainissement des eaux pluviales

[Collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rédaction étude CEREG à venir](#)

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DOCUMENT PROVISOIRE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle concerne les secteurs à dominante naturelle de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- un secteur **Na** correspondant à l'exploitation de carrières,
- des secteurs **Nf₁** concerné par le risque feu de forêt,
- un secteur **Npc/f₁** correspondant au cimetière identifié comme « paysage construit » par la Directive Paysagère des Alpilles et concerné par le risque feu de forêt.
- Un secteur **Npnc/f₁** correspondant au camping de la Vallée Heureuse identifié comme « paysage naturel construit » par la Directive Paysagère des Alpilles et concerné par le risque feu de forêt.
- Des secteurs **Npnr/f₁** correspondant aux paysages naturels remarquables identifié par la Directive Paysagère des Alpilles et concerné par le risque feu de forêt.

La zone **N** est concernée en tout ou partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexes au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.
- le risque inondation par ruissellement (cf. article 10 des dispositions générales du règlement et plans de zonage 5.5 et 5.6),
- le risque feu de forêt (cf. article 11 des dispositions générales du règlement),
- le risque sismique (cf. article 12 des dispositions générales du règlement),
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. article 13 des dispositions générales du règlement).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : les destinations et sous-destinations sont définies à la fin du lexique de l'article 15 des dispositions générales du règlement.

Destination	Sous destination	Zone N, Npnr/f ₁ et Nf ₁	Secteur Na	Secteur Npc/f ₁	Secteur Npnc/f ₁
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Habitat	Logement	Autorisé sous conditions (cf. article A2)	Interdit	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Suite du tableau page suivante

Destination	Sous destination	Zone N, Npnr/f ₁ et Nf ₁	Secteur Na	Secteur Npc/f ₁	Secteur Npnc/f ₁
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article N2)
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions (cf. article N2)	Interdit	Interdit	Interdit
	Établissement d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article N2)	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Autorisé sous conditions (cf. article N2)	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Sont de plus interdits dans toute la zone N :

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts sauvages de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières à l'exception du secteur **Na**,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les parcs photovoltaïques au sol et les parcs éoliens.

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

1- Dans la zone N et les secteurs Nf₁ et Npnr/f₁

A- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau public de transport électrique, etc.) sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'extension limitée des habitations existantes,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.) accolées ou non à la construction principale,
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total. La distance de 20 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de l'annexe le plus proche,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 50 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction jusqu'au point de la piscine le plus proche.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

C- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions de l'article 11 des dispositions générales relatif au risque feu de forêt.

2- Dans le secteur Na

Seules sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières

3- Dans le secteur Npc/f₁

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière.

Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions de l'article 11 des dispositions générales relatif au risque feu de forêt.

3- Dans le secteur Npnc/f₁

Seules sont autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement du camping, leur aménagement et leur évolution pour répondre aux éventuelles nouvelles normes.

Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions de l'article 11 des dispositions générales relatif au risque feu de forêt.

4- Dans le secteur Npnr/f₁

Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil et l'information du public.

ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Règles d'implantation

- ✓ Par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter à la définition des voies et emprises publiques dans le lexique de l'article 18 des dispositions générales.

Voies

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions et les serres doivent s'implanter à une distance des voies et emprise publique au moins égale à 5 mètres.

Les secteurs situés dans le périmètre d'application de la Loi du 2 février 1995 (dite Loi « Barnier ») devront respecter une marge de recul des constructions définie à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, qui fixe, en dehors des espaces urbanisés, une distance mesurée de part et d'autre de l'axe de ces voies :

- 100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviations (A7),
- 75 mètres pour les routes classées à grande circulation (RD7n).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments et logements liés à une exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

2- Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres du rail le plus proche de la construction

3- Canaux et cours d'eau

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres 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'irrigation, à tous les canaux sauf les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constitue un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds. Dans ce dernier cas, le recul d'implantation est de 1 mètre.

✓ Par rapport aux limites séparatives

Se reporter à la définition des limites séparatives dans le lexique de l'article 18 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Les annexes d'une habitation ne pourront excéder 3,50 mètres à l'égout ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 4,50 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont les volumes excéderaient les hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, l'évolution de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie globale existante.

3- Emprise au sol des constructions

Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le lexique de l'article 18 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception :

- de l'extension de l'habitation existante visée à l'article N2-1B limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension),
- des annexes visées à l'article N2-1B limitées à 40 m² d'emprise au sol au total,
- des piscines visées à l'article N2-1B limitées à 50 m² de surface de bassin.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

1 - Adaptation au terrain

Le choix d'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

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.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction.

3- Toiture

Les couvertures seront réalisées, exclusivement en tuiles rondes de terre cuite, de couvert et de courant, dans des tons en harmonie avec les tuiles anciennes avec une pente générale entre 25% et 35%.

En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés aux pans de toiture. Ils ne pourront s'implanter que sur un seul pan de toiture et dans la limite de 50% de la surface du pan concerné.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement bâti existant. Il est interdit d'installer sur les terrasses des vérandas, serres, toute construction provisoire. Les appareils de ventilation, climatisation, chauffage, ... devront être intégrés à un petit édifice et non pas à l'air libre.

4- Façades

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

Les enduits seront de type traditionnel à la chaux ou mono-couche, les peintures sont interdites.

L'aspect fini, la texture de la matière devra rester en conformité avec l'esprit traditionnel local.

La finition sera frotassée ou grattée fin. D'une manière générale, sera proscrit tout enduit d'aspect grossier.

Les éléments décoratifs en façade tels que faïence, ferronnerie, etc. seront admis à la condition qu'ils soient utilisés de façon modérée et composés d'éléments simples.

En règle générale, tous les éléments décoratifs en façade, inspirés de détails d'architecture étrangère à la région sont à éliminer.

Les constructions annexes réalisées en briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les climatiseurs et leur alimentation, motorisation, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

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

Pour les bâtiments d'activités

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Les couleurs absorbant la lumière seront retenues pour éviter les effets "miroir".

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,80 mètre et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

6- Couleurs

Les façades, menuiseries, volets, portillons et barraudages doivent s'inspirer de la liste de coloris jointe en annexe du présent règlement. La teinte blanche est interdite.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, encadrement, menuiserie et volet).

7- Développement durable

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

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

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espèces végétales allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc. sont à proscrire.

Les espèces invasives et exogènes sont également à proscrire.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les alignements d'arbres, ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 déchets ménagers.

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.

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 N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En cas d'impossibilité justifiée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est autorisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : 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.

3- Assainissement des eaux pluviales

[Collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rédaction étude CEREG à venir](#)

4- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

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

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

ANNEXE : NUANCIER DE COULEURS

DOCUMENT PROVISOIRE

I - Les enduits de façades et murs

➤ SONT AUTORISES :

1. Le beige (hors dérivés jaunes), les tons « pierres », et ocres

RAL 1001	RAL 1002	RAL 1014
RAL 1015	RAL 1024	RAL 1019
KEIM 9135	KEIM 9190	KEIM 9073
WEBER 017	WEBER 207	WEBER 212
KEIM 9351	KEIM 9529	KEIM 9493

2. Exclusivement pour les bâtiments à usage professionnel et industriel : le gris moyen

RAL 7030

➤ A CONTRARIO SONT DONC INTERDITS :

Les autres couleurs dont :

- le blanc,
 - le noir,
 - le gris anthracite,
 - le marron,
 - le orange,
 - le jaune,
 - le bleu,
 - le vert,
 - le rouge,
 - le rose,
 - le violet
- et leurs dérivés.

II – Les menuiseries et portes

➤ SONT AUTORISE :

1. Certains bleus

RAL 5014	RAL 5024
RAL 220 70 05	RAL 230 60 15

A contrario, sont donc interdits les autres types de bleu, par exemple : pâle, turquoise, bleu marine, les bleus saturés (type couleurs « fluorescentes ») et leurs dérivés.

2. Certains verts

RAL 6003	RAL 6011	RAL 6013
RAL 6021	RAL 6005	RAL 6025
RAL 140 80 10	RAL 160 70 10	RAL 160 70 15

A contrario, sont donc interdits les autres types de vert, par exemple : pâle, anis, bouteille, les verts saturés (type couleurs « fluorescentes ») et leurs dérivés.

3. Certains rouges

RAL 3009	RAL 3011
----------	----------

A contrario, sont donc interdits les autres types de rouge, par exemple : sang, vermillon, orangé, rouge rosé, les rouges saturés (type couleurs « fluorescentes ») et leurs dérivés.

4. Certains beiges

RAL 1013	RAL 1015	RAL 1019
----------	----------	----------

A contrario, sont donc interdits les autres types de beige, par exemple : dérivés jaunes, beige rosé, beige orangé et leurs dérivés.

5. Certains gris

RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006
RAL 7030	RAL 7035	RAL 7045



A contrario, sont donc interdits les autres types de gris, par exemple : gris noir, gris bleu, gris vert et leurs dérivés.

6. Certains marrons



A contrario, sont donc interdits les autres types de marron, par exemple : marron très clair, marron orangé et leurs dérivés.

➤ **A CONTRARIO SONT DONC INTERDITS :**

Les autres couleurs dont :

- le blanc,
- le noir,
- le orange,
- le jaune,
- le rose,
- le violet,

et leurs dérivés.

III – Les ferronneries

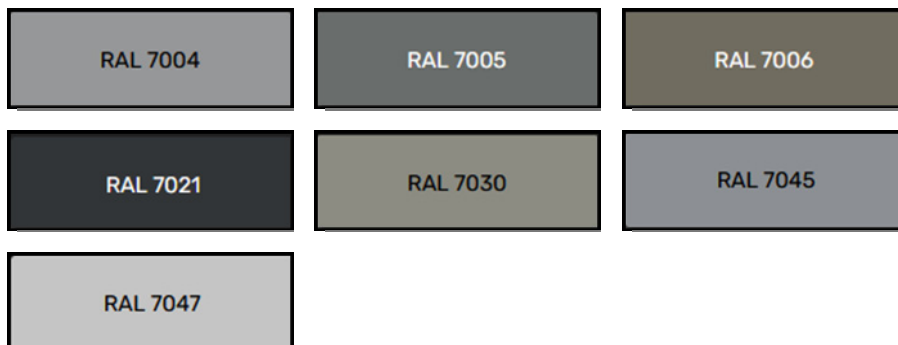
➤ **SONT AUTORISES :**

1. Certains verts



A contrario, sont donc interdits les autres types de vert, par exemple : pâle, anis, bouteille, les verts saturés (type couleurs « fluorescentes ») et leurs dérivés.

2. Certains gris et taupes



A contrario, sont donc interdits les autres types de gris, par exemple : gris bleu, gris vert et leurs dérivés.

3. Certains marrons



A contrario, sont donc interdits les autres types de marron, par exemple : marron très clair, marron orangé et leurs dérivés.

➤ **A CONTRARIO SONT DONC INTERDITS :**

Les autres couleurs dont :

- le blanc,
- le noir,
- le bleu,
- le orange,
- le jaune,
- le rose,
- le violet,
- et leurs dérivés.

DOCUMENT PROVISOIRE