

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 5

1

Commune de Sénas

Département des Bouches-du-Rhône



4

Règlement

*PLU approuvé le 20 septembre 2016
Modification N°1 et Modification N°2 du PLU approuvées
le 22 mars 2018
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du
PLU N°1 approuvée le 16 mars 2019
Modification N°4 du PLU abrogée le 30 juin 2022
Modification N°3 du PLU approuvée le 29 juin 2023
Modification N°5 du PLU approuvée le 12 octobre 2023*

SOMMAIRE

RAPPELS DIVERS	3
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	15
Zone UA	16
Zone UC	26
Zone UD	37
Zone UE	47
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	54
Zone 1AU	55
Zone 1AUE.....	64
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	72
Zone A.....	73
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	80
Zone N.....	81
ANNEXE AU REGLEMENT: PLAN DES HAIES AGRICOLES A PRESERVER	86
LEXIQUE.....	87

RAPPELS DIVERS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Sénas, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

2. Les articles L424-1 et L313-2 relatifs aux **sursis à statuer**.

3. Autres textes :

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L.421-7 : Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L.421-8 : A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

4. **Les servitudes d'utilité publique** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

3. RAPPELS DE PROCEDURE

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration (article R421-12 du Code de l'Urbanisme). En bordure de chemin rural, l'édification d'une clôture doit se faire avec un recul minimum de 3,50 mètres de l'axe.

Les **installations et travaux divers** sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les **démolitions** peuvent être soumises à permis de démolir, en application de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation par le Code Forestier (Article L.311-3).

Les **travaux non soumis à autorisation d'urbanisme** et situés aux abords des monuments historiques (articles 13bis et 13ter de la loi de 1913), ainsi que dans les sites inscrits (article 4 de la loi de 1930 sur les sites) sont soumis à autorisation par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est important de tenir compte, sur le territoire communal, de nombreux **canaux d'arrosage**, de terrains bénéficiant d'un droit d'eau, générant, en conséquence, pour les lotisseurs, aménageurs ou autres constructeurs, d'une part des servitudes d'irrigation et, d'autre part, des cotisations d'arrosant, même si les droits d'eau ne sont pas utilisés. Dans le cadre de demande d'autorisation de construire située dans le périmètre d'une association syndicale d'arrosant, une attention particulière sera à porter pour la desserte en eau d'arrosage lorsqu'il en existe une sur le terrain. Ces dispositions civiles, relatives aux syndicats d'irrigation, ne sont pas réglementées dans le PLU, mais sont rappelées dans le cadre d'une volonté de maintien du patrimoine et des activités agricoles, auxquels la commune de Sénas est attachée.

Différents types de demandes d'occuper le sol :

- **Déclaration préalable** : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25
- **Permis de construire** : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16
- **Permis d'aménager** : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22
- **Permis de démolir** : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29
- **Sans formalités** : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8-1

4. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Selon l'article L152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces adaptations mineures sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

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

2 - Autres dispositions

Conformément à 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 plan local d'urbanisme pour permettre :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Selon l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

« 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».

Selon l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

5. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « *les dispositions des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1^{er} janvier 2016* ».

L'élaboration du PLU de Sénas ayant été prescrite avant le 1^{er} janvier 2016, le règlement a par conséquent été rédigé conformément à la structure décrite dans l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, abrogé au 1^{er} janvier 2016.

6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont regroupées au Titre 1 du règlement et comprennent :

- La zone UA composée du secteur UA1, de son sous-secteur UA1a et du secteur UA2 ;
- La zone UC comprenant des secteurs UCha et UChb ;
- La zone UD comprenant un secteur UDa
- La zone UE comprenant des secteurs UEa.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- La zone 1AU comprenant les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd ;
- La zone 1AUE comprenant les secteurs 1AUEa, 1AUEb et 1AUEc ;

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « **A** ». Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent **le secteur An et le secteur Ae**.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ». Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et comprennent **le secteur Nc** correspondant aux carrières et le **secteur Npnr** correspondant au massif des Alpilles.

Selon l'article L151-11 :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Selon l'article L151-12 :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Peuvent être classés en **zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Par ailleurs :

- **Les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
- **Des orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur les secteurs :
 - o **Pont de l'Auture** (secteur 1AUd)
 - o **Galazon 2** (secteur 1AUc)
 - o **Saurins et Saurins Sud-RD7n** (1AUEa et 1AUEb)
 - o **Grand Viollet** (secteur 1AUa)
 - o **Mon Plaisir** (secteur 1AUb)
 - o **Le Village** (secteur UCha)

- **Les Sigauds** (secteur UChb)

- **Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global**

En application du 5^e alinéa de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des périmètres situés en zone urbaine sont inscrits en servitude aux documents graphiques du PLU dans l'attente, pour chacun d'eux, de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Le secteur concerné est celui du Village (secteur UCha).

La servitude inscrite pour une durée de 5 ans à compter du 20 septembre 2016, date d'approbation du PLU, vise à figer l'évolution des secteurs devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet précis.

La ville de Sénas peut également, avant le délai de 5 ans, lever la servitude par une procédure de modification du PLU.

- **Des secteurs de mixité sociale**

Conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

La commune a identifié des secteurs pour lesquels des pourcentages minimaux devront être affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

- le secteur des Sigauds (UChb) : 70% du programme de logements devra être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat
- les secteurs du Village (UCha) et du Parc (UDa) : 40% du programme de logements devra être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat
- le secteur de Mon Plaisir (1AUb) : 30% du programme de logements devra être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat
- le secteur du Pont de l'Auture (1AUd) : 40% du programme de logements devra être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat
- le secteur de Galazon 2 (1AUc) : 40% du programme de logements devra être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ces prescriptions de mixité sociale respectent ainsi celles définies dans le SCOT Agglopoles Provence sur ces secteurs.

- **Des linéaires commerciaux et de bureaux**

Dans la zone UA, il a été identifié des linéaires commerciaux et de bureaux le long des voies et espaces publics. Ainsi, les rez-de-chaussée des bâtiments en façade le long des voies et espaces publics repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial et de bureaux » doivent être à destination commerciale ou de bureaux. Cette obligation ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires au fonctionnement telles que les halls d'entrées, locaux techniques, locaux de gardiennage...

- **Des éléments de paysage, des secteurs de paysages et des monuments à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme**

Des monuments, des éléments de paysage et des secteurs à protéger ont ainsi été repérés sur les documents graphiques. Les monuments sont matérialisés par une étoile rouge, des alignements d'arbres à préserver par un pointillé vert et les éléments et secteurs de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique par un hachuré vert. Ainsi, ces éléments protégés participent à la sauvegarde du patrimoine et de l'identité sénassaise, et à la préservation des continuités écologiques.

Liste des monuments à protéger (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Croix devant l'église paroissiale Saint-Amand ;
- Lavoir, avenue Louis Pascal
- Croix, RD569
- Monuments aux Morts place Auguste Jaubert
- Pont du Bosquet, appelé aussi « pont Romain », impasse du Pont Romain
- Deux ponts sur le canal des Alpines (Pont de Caderache et Cabardel)
- Chapelle Sainte-Marie des Mejeans sur la colline de la Cabre
- Four à chaux, à proximité du chemin de Rousset
- Les arbres le long des routes, les platanes en général dont :
 - Les platanes de la RD7n, dont l'effet visuel de rétrécissement permet de donner une échelle urbaine à la route, dans sa traversée de Sénas ;
 - Les platanes le long de la RD73a qui constituent un patrimoine végétal remarquable de par sa régularité, son homogénéité ; ils correspondent à l'image traditionnelle de la route provençale ombragée par des platanes presque centenaires qui donnent une ambiance colorée/jeu d'ombres et de lumières spécifiques ;
 - Les vieux chênes le long de la RD71.

Liste des éléments de paysages et les secteurs à protéger (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Les Alpilles
- Les haies agricoles (cf. annexe au règlement n°1) ;
- Les alignements de platanes le long du canal des Alpines ainsi que sa ripisylve ;
- La ripisylve du canal des Boisgelin ;
- Un bras mort de la Durance à l'est ;
- La ripisylve d'un ancien canal au sud-est (canal de Craponne) ;
- Les collines de la Cabre et de la Pécoule
- La ripisylve de la Durance ;
- La ripisylve du Béal du Moulin ;
- Le canal de Meyrol
- La mare d'Agranas, la mare de la carrière du « Grand Vallon » et les mares du lieu-dit « l'Etang ».

7. ZONES DE RISQUES

1 - Séismes

La commune de Sénas est située dans une zone de sismicité 4 (moyenne) selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement.

Selon l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à « risque normal »), des dispositions parasismiques sont exigées dans cette commune, pour les projets de construction de bâtiment neuf de la catégorie d'importance que vous avez renseignée.

En conséquence, les dispositions suivantes sont applicables :

- L'article 41 de la loi N°87-565 du 22/07/1987 ;
- Le décret N°91-461 du 14/05/1991 (JO du 17/05/1991) ;
- L'arrêté du 16/07/1992 (JO du 06/08/1992 ;
- Le DTU¹ « Règles parasismiques 1969 révisées en 1982 » ;
- Le DTU « Règles PS-MI 189 » « constructions parasismiques des maisons individuelles et des bâtiments assimilés ».
- Les normes NF EN 1998-1 et NF EN1998-5 de septembre 2005, dites « règles Eurocode 8 »

Il s'ensuit que pour toute construction comportant plus de deux niveaux, les règles du DTU doivent être respectées.

2 – Mouvements de terrain et phénomènes reconnus

Le massif des Alpilles est concerné par une potentielle exposition aux chutes de blocs, aux coulées boueuses et charriages torrentiels.

La carte ainsi que les prescriptions pour les constructions neuves figurent en annexe.

3 – Risque retrait-gonflement des argiles

La commune de Sénas n'a pas été reconnue en état de catastrophe naturelle « sécheresse » lié au phénomène de « retrait gonflement » des argiles. Cependant, les niveaux de colluvions au sens large (9/10^{ème} de la commune) et les niveaux argileux affleurant sur le territoire sont des terrains qui peuvent être éventuellement affectés par ce type de phénomène.

La quasi-totalité du territoire communal est située en aléa faible pour ce risque-là, excepté la zone de la colline de la Cabre qui est en aléa moyen.

Ce mécanisme peut induire des tassements différentiels au droit de certaines constructions et engendrer localement et / ou ponctuellement différents types de désordres.

La carte ainsi que les principales dispositions générales permettant de résister au phénomène de tassement différentiel lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles figurent en annexe.

4 – Aléas feux de forêt

Le massif des Alpilles est concerné par un aléa induit faible et moyen.

La carte des aléas subis figure en annexe.

¹ DTU : Document Technique Unifié

5 – Risque inondation

La commune de Sénas est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance approuvé par arrêté préfectoral du 5 novembre 2014. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU. Les prescriptions réglementaires du PPRI s'appliquent en sus du règlement de la zone.

8. PROTECTION DES CANAUX D'IRRIGATION ET D'ASSAINISSEMENT

Pour répondre aux nécessités de fonctionnement des travaux et ouvrages publics réalisés par les Associations Syndicales Autorisées gestionnaires de canaux, il est institué sur l'ensemble de la commune des servitudes. Ces servitudes s'appliquent au réseau présenté sur les documents graphiques définis comme « servitude de fonctionnement de services publics » :

Aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

Les parcelles comprises dans les périmètres de ces Associations Syndicales ont des droits et obligations statutaires.

Il est important de tenir compte sur le territoire communal de la présence de nombreux canaux d'arrosage géré par des Associations Syndicales Autorisées (ASA) et de terrains bénéficiant d'un droit d'accès à l'eau. Ceci génère en conséquence pour les lotisseurs, aménageurs ou autres constructeurs le devoir de respecter les servitudes de fonctionnement des canaux d'irrigation d'une part, et d'autre part le devoir de rétablir la desserte en eau brute de lots issus d'une modification parcellaire.

Dans le cadre de demande d'autorisation de construire située dans un périmètre d'ASA, une attention particulière sera portée à cette desserte.

En effet, lorsqu'une parcelle est souscrite dans un périmètre d'ASA, il n'est pas possible de la retirer unilatéralement du périmètre syndical (art3. ordonnance 2004-632). Les lots issus d'une modification parcellaire restent soumis à la taxe syndicale et il ne faut par conséquent pas les priver de leur possibilité d'user de leur droit à l'eau.

9. LOI BARNIER – ARTICLES L.111-6 A L111-10 DU CODE DE L'URBANISME

Selon l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 »

Selon l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ».

Sont concernées à Sénas, l'A7, la RD7n, la RD 538.

10. NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Le territoire de la commune de Sénas est traversé par plusieurs infrastructures de transports terrestres qui font l'objet d'un classement sonore :

- l'autoroute A7, concédée à Autoroutes du Sud de la France (ASF)
- la RD7n (ex RN7)
- la RD535 (ex RN535)
- la RD23
- la ligne ferroviaire TGV Méditerranée et la ligne ferroviaire d'Avignon à Miramas par Salon (925000)

Les arrêtés préfectoraux de classement sonore pour ces voies ont été pris le 11 décembre 2000. Ils indiquent :

- la catégorie de l'infrastructure (classée de 1 à 5 en fonction des caractéristiques acoustiques et du trafic)
- la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
- les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs
- les isolements acoustiques de façade requis.

Pour la commune de Sénas, le classement est fixé comme suit :

- l'autoroute A7 classée en catégorie 1
- la RD7n : 5 tronçons sont classés en catégorie 3 et 1 tronçon en catégorie 2
- la RD538 : un tronçon est classé en catégorie 3 et 1 tronçon en catégorie 4
- la RD23 classée en catégorie 3
- les lignes TGV Méditerranée et d'Avignon à Miramas par Salon classées en catégorie 1

Dans les secteurs affectés par le bruit, des prescriptions d'isolement acoustique s'imposent aux maîtres d'ouvrage de toute nouvelle construction. Ces prescriptions s'appliquent aux bâtiments neufs et parties nouvelles de bâtiments existants. Sont visés par la réglementation acoustique les bâtiments

d'habitation, les établissements d'hébergement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sports, ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.

11. PROTECTION DE L'EAU POTABLE

La commune est concernée par des périmètres de protection des forages de la Cabre qui bénéficient d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Dans ce cadre, ces périmètres valent servitudes d'utilité publique (voir annexe 6.2).

***TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES (U)***

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense, de services où les bâtiments sont construits en règle générale en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Elle est composée :

- *d'un **secteur UA1** correspondant au centre ancien. Ce secteur comprend un **sous-secteur UA1a** qui correspond au cœur du village ancien de Sénas.*
- *d'un **secteur UA2** correspondant à l'extension du centre ancien.*

La zone UA est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ainsi que celles qui sont soumises à déclaration non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux travaux d'aménagement de la zone et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

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

Dans la zone UA sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les constructions destinées à l'habitation. En cas d'opérations comportant :
 - o au moins 5 logements
 - o ou au moins 5 lots
 - o ou représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500m²

Il est imposé d'affecter 30% de ces habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

- Les constructions et extensions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.
- Les rez-de-chaussée des bâtiments en façade le long des voies et espaces publics repérés aux documents graphiques comme « linéaire commercial et de bureaux » doivent être conservés à destination commerciale ou de bureaux ;

Cette obligation ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires au fonctionnement telles que les halls d'entrées, locaux techniques, locaux de gardiennage... ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et qu'elles ne génèrent pas de nuisances inacceptables et de risques importants pour la sécurité. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées, à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.

-

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

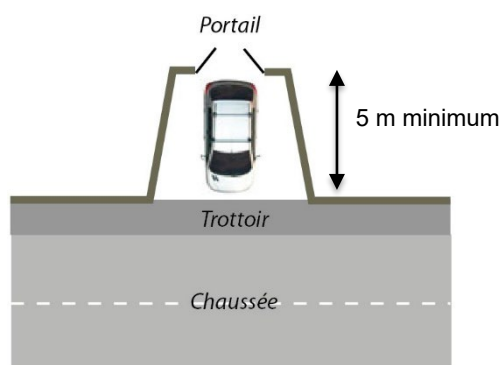
Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

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.

Aucun nouvel accès privatif en cas de division foncière ou aucune modification d'accès privatif existant ne doit se faire sur la RD7N.

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement au réseau public d'eau potable doit être réalisé dans le respect des prescriptions définies au règlement du service de l'eau potable en vigueur.

4-2 Assainissement, eaux usées

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Sont prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisse...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Dans ce même cas, les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

Canaux et cours d'eau :

Pour toute opération d'ensemble ou opération de renouvellement urbain, les canaux principaux et cours d'eau busés devront être remis à ciel ouvert.

ARTICLE UA 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

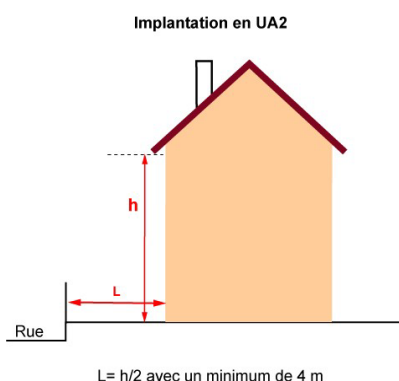
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le secteur UA1 et le sous-secteur UA1a : les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit dans le prolongement des constructions voisines ou attenantes. En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Dans le secteur UA2 : les constructions doivent s'implanter à une distance (L) de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur (h) de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres au droit de la façade.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Dans les deux secteurs : l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies ;
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises peuvent être minorées de 0,20 mètre pour permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Implantation par rapport aux canaux et cours d'eau :

Pour toute construction située dans le périmètre ASA (Association Syndicales Autorisées), aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

En dehors du périmètre ASA, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 4 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.

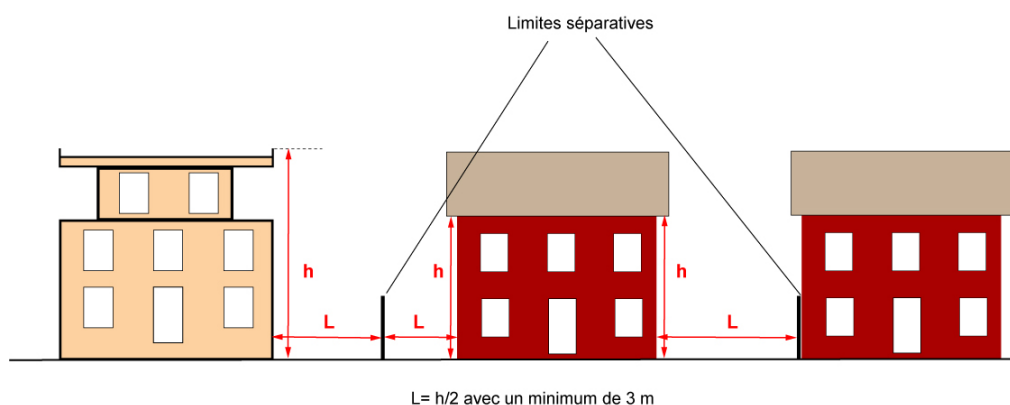
Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le secteur UA1 et le sous-secteur UA1a : Les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

Dans le secteur UA2 : A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère soit un rez-de-chaussée avec deux étages (R+2). Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices traditionnels voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les installations photovoltaïques seront intégrées à la toiture ou en surimposition.

Excepté dans le sous-secteur UA1a, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées et/ou si les constructions remplissent les critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

Dans le sous-secteur UA1a, l'égout du toit sera traité en génoise, corniche, voire en débord de toiture et les volumes devront être conservés. Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies. Les pentes seront de 25 à 35 %.

Façades

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Dans les secteurs UA1 et UA2 : Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Dans le sous-secteur UA1a : il devra être conservé les modénatures, les détails architecturaux intéressants, les principes de composition de façades, la prédominance du plein sur les vides, les ouvertures plus hautes que larges et les volets battants aux fenêtres.

Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions destinées au commerce.

Éléments en façade et saillies

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne devront pas être visible depuis la voie publique.

Les antennes, les paraboles et les climatiseurs doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade). Les portes des coffrets techniques seront peintes dans la teinte des façades. Tous réseaux aériens (hors descente d'eau pluviale) seront placés en dessous des débords de toitures.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

Les réseaux d'assainissement ne devront pas être visibles en façades et devront obligatoirement être enterrés.

Annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur enduit,
- d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,

En bordure de voie publique ou privée les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètre. En limites séparatives, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits des deux côtés.

Les brise-vues seront en matériaux naturels (canisses en osier, en roseau ou bruyère, les paillassons pelés en roseaux et les brandes de bruyères). Les matériaux artificiels de type toiles, bâches, panneaux de bois rigides et canisses en plastiques sont interdits.

Dans le sous-secteur UA1a :

En bordure de voie publique ou privée, les clôtures seront composées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive. Le tout ne devra pas excéder une hauteur de 1,60 mètre.

En limites séparatives, les clôtures seront composées soit :

- d'un mur enduit,
- d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,

Le tout ne devra pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits des deux côtés.

Menuiseries :

Dans le sous-secteur UA1a : les menuiseries en bois seront systématiquement privilégiées. Elles seront peintes et non vernies. Les volets basculants « en accordéon » ou roulants extérieurs sont interdits.

Éléments de paysage et monuments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Les monuments repérés sur les documents graphiques sont à protéger. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.
- Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques doivent être pérennisés, entretenus (traitement des arbres malades, maintien des essences, élagage doux) et renouvelés si nécessaire.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

1) Stationnement des véhicules automobiles

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit, à titre indicatif :

- 2,30 mètres à 2,50 mètres en largeur,
- 5 mètres à 5,50 mètres en longueur et 6 mètres pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : au moins une place de stationnement par logement créé.

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

- à justifier soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos

Il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison² :

- d'1m² par logement ;
- d'1m² par 50m² de commerce, bureaux ou artisanat ;
- de 30 à 60m² pour les constructions recevant du public qui accueillent plus de 100 personnes.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignement) doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Afin de préserver la biodiversité urbaine et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, 20% des espaces libres devront être réalisés en espaces verts (surfaces non imperméabilisées).

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation des containers pourront être exigés.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc...) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

² Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs d'agglomération de densité moyenne.

Elle comprend des **secteurs UCha et UChb** correspondant à des Sites à Haute Performance Urbaine identifié dans le SCOT Agglopolé Provence.

Le secteur UCha correspond au secteur du Village et le secteur UChb au secteur des Sigauds. De par leurs enjeux, ces secteurs font à la fois l'objet :

- d'une servitude encourageant la réalisation d'un programme d'aménagement global (excepté le secteur UChb) ;
- d'une obligation de réaliser au moins 40% (70% pour UChb) des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction ;
- d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du présent PLU).

La zone UC est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UC, sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie, sauf les extensions visées à l'article UC 2 suivant ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf les extensions visées à l'article UC 2 suivant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ainsi que celles qui sont soumises à déclaration non réalisées dans les conditions définies à l'article UC 2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;

- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux travaux d'aménagement de la zone et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;

Dans le secteur UCha, sont également interdites, pour une durée au plus de cinq ans (depuis la date d'approbation du présent PLU) dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 1m².

Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

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

Dans la zone UC sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et qu'elles ne génèrent pas de nuisances inacceptables et de risques importants pour la sécurité. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées existantes, à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCha et UChb), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation. En cas d'opérations comportant :
 - o au moins 5 logements
 - o ou au moins 5 lots
 - o ou représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500m²

Il est imposé d'affecter 30% de ces habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

Sont autorisées sous conditions dans les secteurs UCha et UChb, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

Dans le secteur UCha, lors de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 1m² seront autorisées sous condition :

- o de respecter le règlement concernant les zones inondables ;
- o de respecter les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» définies sur le secteur (cf. pièce n°3 du présent PLU) ;
- o d'être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble devant porté sur la totalité du périmètre du secteur ;
- o de prévoir la réalisation d'au moins 40% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

Dans le secteur UChb, les constructions sont autorisées sous conditions :

- o de respecter le règlement concernant les zones inondables ;
- o de respecter les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» définies sur le secteur (cf. pièce n°3 du présent PLU) ;
- o d'être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble devant porté sur la totalité du périmètre du secteur ;
- o de prévoir la réalisation d'au moins 70% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 70% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

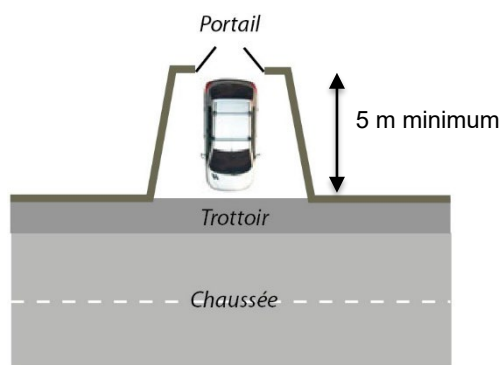
ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 mètres. Les nouvelles voies de desserte privées et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

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 garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement au réseau public d'eau potable doit être réalisé dans le respect des prescriptions définies au règlement du service de l'eau potable en vigueur.

4-2 Assainissement, eaux usées

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisse...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Dans ce même cas, les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

Canaux et cours d'eau :

Pour toute opération d'ensemble ou opération de renouvellement urbain, les canaux principaux et cours d'eau busés devront être remis à ciel ouvert.

ARTICLE UC 5 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques. À défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

La marge de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Implantation par rapport aux canaux et cours d'eau

Pour toute construction située dans le périmètre ASA (Associations Syndicales Autorisées), aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

En dehors du périmètre ASA, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

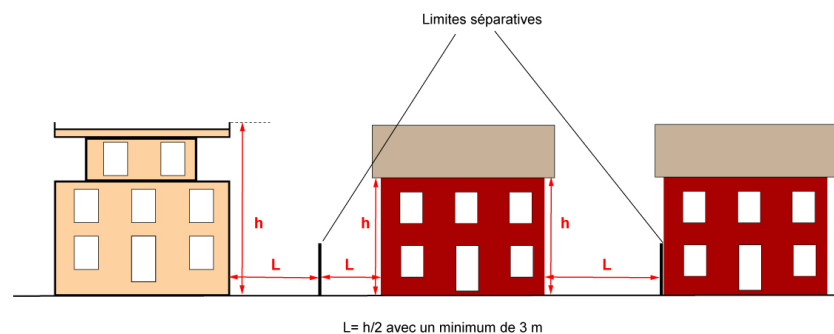
Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. À défaut, elles seront implantées en retrait. Les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance (L) minimale est égale à la moitié de la hauteur (h) de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse avec une distance minimale fixée à 3 mètres au droit de la façade.



Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. L'ensemble des limites parcellaires est à prendre en compte pour l'appréciation de ces règles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non-contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions (hors piscines) ne pourra excéder :

- 60% de l'assiette foncière dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCha et UChb) ;
- 70% de l'assiette foncière dans les secteurs UCha et UChb.

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCha et UChb), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toitures-terrasses), soit un rez-de-chaussée avec un étage (R+1).

Dans les secteurs UCha et UChb, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toitures-terrasses), soit un rez-de-chaussée avec deux étages (R+2).

Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

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.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures et façades

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices traditionnels voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées et/ou si les constructions remplissent les critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les installations photovoltaïques seront intégrées à la toiture ou en surimposition.

Éléments en façade et saillies

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les antennes et paraboles doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les réseaux d'assainissement ne devront pas être visibles en façades et devront obligatoirement être enterrés.

Annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur enduit,
- d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,

En bordure de voie publique ou privée les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètre. En limites séparatives, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits des deux côtés.

Les brise-vues seront en matériaux naturels (canisses en osier, en roseau ou bruyère, les paillassons pelés en roseaux et les brandes de bruyères). Les matériaux artificiels de type toiles, bâches, panneaux de bois rigides et canisses en plastiques sont interdits.

Éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques doivent être pérennisés, entretenus (traitement des arbres malades, maintien des essences, élagage doux) et renouvelés si nécessaire.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

1) Stationnement des véhicules automobiles

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit, à titre indicatif :

- 2,30 mètres à 2,50 mètres en largeur,
- 5 mètres à 5,50 mètres en longueur et 6 mètres pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : au moins deux places de stationnement par logement créé ;

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il devra être aménagé des places de stationnement réservées aux visiteurs, à raison d'une place pour 5 logements créés.

- **Pour les constructions de logements locatifs aidés par l'Etat** : une place de stationnement par logement créé. Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le début des travaux ;
- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher avec au moins une place de stationnement dès construction d'un bureau ;
- **Pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat** : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.
- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

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

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;

2) Stationnement des vélos

Il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison³ :

- d'1m² par logement ;
- d'1m² par 50m² de commerce, bureaux ou artisanat ;
- de 30 à 60m² pour les constructions recevant du public qui accueillent plus de 100 personnes.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

³ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de préserver la biodiversité urbaine et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, 20% des espaces libres devront être réalisés en espaces verts (surfaces non imperméabilisées).

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignement) doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, au moins 20% des espaces libres devront être réalisés en espaces verts et aires de jeux qui ne devront pas être bordé de zone de circulation.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc.) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs d'agglomération de faible densité. Il s'agit d'habitat essentiellement individuel.

Elle comprend un secteur UDa correspondant au secteur du Parc.

La zone UD est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UD, sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'industrie sauf les extensions visées à l'article UD2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf les extensions visées à l'article UD2 suivant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ainsi que celles qui sont soumises à déclaration non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux travaux d'aménagement de la zone et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

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

Dans la zone UD sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UD1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UD (excepté dans le secteur UDa), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.
- Les constructions destinées à l'habitation. En cas d'opérations comportant :
 - o au moins 5 logements
 - o ou au moins 5 lots
 - o ou représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500m²

Il est imposé d'affecter 30% de ces habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et qu'elles ne génèrent pas de nuisances inacceptables et de risques importants pour la sécurité. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées existantes, à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.

Sont autorisées dans le secteur UDa, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- les constructions destinées à l'habitation à condition de prévoir la réalisation d'au moins 40% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

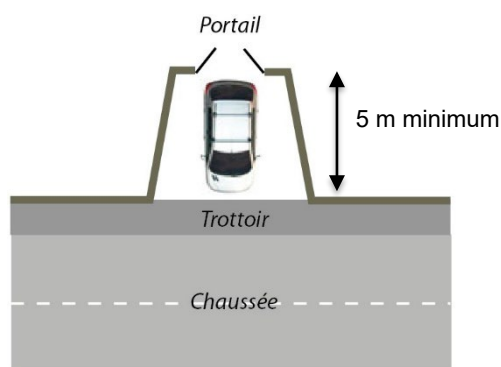
ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 mètres. Les nouvelles voies de desserte privées et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

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 garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement au réseau public d'eau potable doit être réalisé dans le respect des prescriptions définies au règlement du service de l'eau potable en vigueur.

4-2 Assainissement, eaux usées

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisse...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Dans ce même cas, les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

Canaux et cours d'eau :

Pour toute opération d'ensemble ou opération de renouvellement urbain, les canaux principaux et cours d'eau busés devront être remis à ciel ouvert.

ARTICLE UD 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGQUES

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques. À défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

La marge de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Implantation par rapport aux canaux et cours d'eau

Pour toute construction située dans le périmètre ASA (Associations Syndicales Autorisées), aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

En dehors du périmètre ASA, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

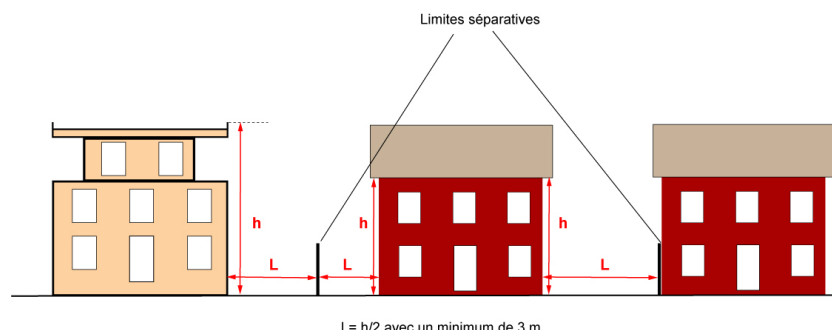
Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. À défaut, elles seront implantées en retrait. Les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse avec une distance minimale fixée à 3 mètres au droit de la façade.



Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie ou, en l'absence de trottoir, à partir du sol naturel. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. L'ensemble des limites parcellaires est à prendre en compte pour l'appréciation de ces règles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non-contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions (hors piscines) ne pourra excéder 50% de l'assiette foncière.

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toitures-terrasses), soit un rez-de-chaussée avec un étage (R+1).

Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

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.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures et façades

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices traditionnels voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées et/ou si les constructions remplissent les critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les installations photovoltaïques seront intégrées à la toiture ou en surimposition.

Éléments en façade et saillies

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les antennes et paraboles doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les réseaux d'assainissement ne devront pas être visibles en façades et devront obligatoirement être enterrés.

Annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur enduit,
- d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,

En bordure de voie publique ou privée les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètre. En limites séparatives, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits des deux côtés.

Les brise-vues seront en matériaux naturels (canisses en osier, en roseau ou bruyère, les paillons pelés en roseaux et les brandes de bruyères). Les matériaux artificiels de type toiles, bâches et, panneaux de bois rigides et canisses en plastiques sont interdits.

Éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques doivent être pérennisés, entretenus (traitement des arbres malades, maintien des essences, élagage doux) et renouvelés si nécessaire.

Dans le cas d'une modernisation du canal des Alpines, les travaux se feront dans le respect de la forme des ouvrages, des matériaux traditionnels, du traitement qualitatif des abords et du maintien des ripisylves.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

1) Stationnement des véhicules automobiles

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit, à titre indicatif :

- 2,30 mètres à 2,50 mètres en largeur,
- 5 mètres à 5,50 mètres en longueur et 6 mètres pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : au moins deux places de stationnement par logement créé ;

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il devra être aménagé des places de stationnement réservées aux visiteurs, à raison d'une place pour 5 logements créés.

- **Pour les constructions de logements locatifs aidés par l'Etat** : une place de stationnement par logement créé. Ne sont pas concernés par ces dispositions les

travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le début des travaux ;

- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher ;
- **Pour les constructions destinées à l'artisanat** : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.
- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

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

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;

2) Stationnement des vélos

Il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison⁴ :

- d'1m² par logement ;
- d'1m² par 50m² de bureaux ou artisanat ;
- de 30 à 60m² pour les constructions recevant du public qui accueillent plus de 100 personnes.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

⁴ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignement) doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

20% des espaces libres devront être réalisés en espaces verts et aires de jeux qui ne devront pas être bordé de zone de circulation.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc.) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques.

Elle comprend un **secteur UEa** correspondant aux secteurs de la Capelette et au sud-ouest des Saurins.

La zone UE est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UE, sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier excepté dans le secteur UEa ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux travaux d'aménagement du secteur et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les extensions mesurées des habitations existantes à condition que la surface de plancher totale de la construction n'excède pas 120 m².
- Les installations photovoltaïques sur le bâti et les ombrières. Les dispositifs intégrés à la toiture sont à privilégier.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

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.

Aucun nouvel accès privatif ne doit se faire sur la RD7n.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement au réseau public d'eau potable doit être réalisé dans le respect des prescriptions définies au règlement du service de l'eau potable en vigueur.

4-2 Assainissement, eaux usées

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Sont prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisse...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Dans ce même cas, les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

Canaux et cours d'eau :

Pour toute opération d'ensemble ou opération de renouvellement urbain, les canaux principaux et cours d'eau busés devront être remis à ciel ouvert.

ARTICLE UE 5 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques. À défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

La marge de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Implantation par rapport aux canaux et cours d'eau

Pour toute construction située dans le périmètre ASA (Associations Syndicales Autorisées), aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

En dehors du périmètre ASA, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 4 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.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse avec une distance minimale fixée à 4 mètres au droit de la façade.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté, ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'îlot de propriété.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est de 13 mètres à l'acrotère (14 mètres en cas de toiture végétalisée).

Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Eléments en façade

Les réseaux d'assainissement ne devront pas être visibles en façades et devront obligatoirement être enterrés.

Clôtures

Seules sont autorisées les clôtures grillagées et/ou doublées d'une haie vive ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Eléments de paysage et monuments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques doivent être pérennisés, entretenus (traitement des arbres malades, maintien des essences, élagage doux) et renouvelés si nécessaire.

Dans le cas d'une modernisation du canal des Alpines, les travaux se feront dans le respect de la forme des ouvrages, des matériaux traditionnels, du traitement qualitatif des abords et du maintien des ripisylves.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d’extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l’intérieur des volumes existants ainsi qu’en cas de changement d’affectation.

1) Stationnement des véhicules automobiles légers :

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules légers soit, à titre indicatif :

- 2,30 mètres à 2,50 mètres en largeur,
- 5 mètres à 5,50 mètres en longueur et 6 mètres pour les manœuvres,

d’où 25 m² par place en moyenne.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **pour les constructions destinées à l’habitation de fonction** : au moins deux places de stationnement par logement.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au moins une place de stationnement dès construction d’un bureau ;
- **pour les constructions destinées au commerce et à l’artisanat** : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire avec un minimum de deux places.
- **pour les constructions destinées à l’industrie et à la fonction d’entrepôt** : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.
- **pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier** : une place de stationnement par chambre d’hôtel et par tranche de 10m² de salle de restaurant.

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

En cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou qu’il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l’acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;

2) Stationnement des vélos

Il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison⁵ :

- d’1m² par 50m² de commerce, bureaux, industrie ou artisanat ;
- de 30 à 60m² pour les constructions recevant du public qui accueillent plus de 100 personnes.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignement) doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Afin de préserver la biodiversité urbaine et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, 20% des espaces libres devront être réalisés en espaces verts (surfaces non imperméabilisées).

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc.) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

⁵ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée afin d'accueillir des logements et, éventuellement, des équipements. Elle correspond en partie au secteur « Grand Viollet » (1AUa) et aux secteurs « Mon Plaisir » (1AUb), ainsi qu'aux secteurs Galazon 2 (1AUc) et Pont de l'Auture (1AUd).

Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).

Elle comprend quatre secteurs :

- **1AUa** correspondant au secteur « Grand Viollet »
- **1AUb** correspondant au secteur « Mon Plaisir »
- **1AUc** correspondant au secteur « Galazon 2 »
- **1AUd** correspondant au secteur « Pont de l'Auture »

Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (cf. pièce n°3 du présent PLU).

La zone 1AU est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.

Toute nouvelle construction ou opération est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AU, sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ainsi que celles qui sont soumises à déclaration non réalisées dans les conditions définies à l'article 1AU 2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravanage ;

- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux travaux d'aménagement de la zone et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU. Toute nouvelle construction ou opération est conditionnée à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration.

Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation à condition :
 - o de respecter les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» définies sur le secteur (cf. pièce n°3 du présent PLU) ;
 - o d'être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du périmètre du secteur ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et qu'elles ne génèrent pas de nuisances inacceptables et de risques importants pour la sécurité. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du personnel de l'installation.
- Les constructions destinées à l'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une seule extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200m² de surface de plancher totale (surface de plancher initiale comprise).

Dans le secteur 1AUb, toute nouvelle construction est subordonnée à

- la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

Dans le secteur 1AUc et 1AUd, toute nouvelle construction est subordonnée à

- la réalisation d'au moins 40 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans le programme de construction (tels que définis dans la réglementation en vigueur). Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

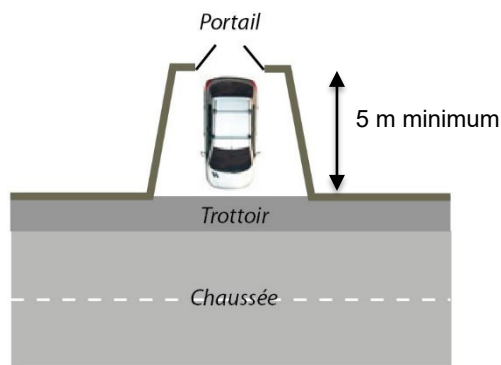
ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

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 garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement au réseau public d'eau potable doit être réalisé dans le respect des prescriptions définies au règlement du service de l'eau potable en vigueur.

4-2 Assainissement, eaux usées

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisse...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Dans ce même cas, les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

Canaux et cours d'eau :

Pour toute opération d'ensemble ou opération de renouvellement urbain, les canaux principaux et cours d'eau busés devront être remis à ciel ouvert.

ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques. À défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

La marge de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Implantation par rapport aux canaux et cours d'eau

Pour toute construction située dans le périmètre ASA (Associations Syndicales Autorisées), aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

En dehors du périmètre ASA, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

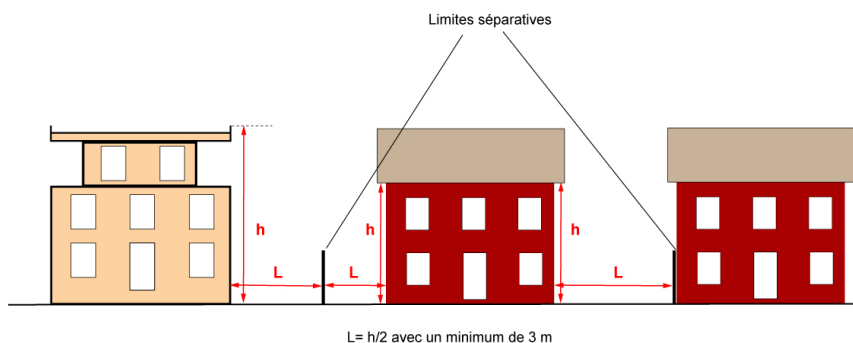
Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. À défaut, elles seront implantées en retrait. Les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance (L) minimale est égale à la moitié de la hauteur (h) de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse avec une distance minimale fixée à 3 mètres au droit de la façade.



Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. L'ensemble des limites parcellaires est à prendre en compte pour l'appréciation de ces règles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions (hors piscines) ne pourra excéder 50% de l'assiette foncière.

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée avec un étage (R+1).

En cas de toiture terrasse, la hauteur est de 9 mètres à l'acrotère (10 mètres en cas de toiture végétalisée), soit un rez-de-chaussée avec deux étages (R+2).

Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

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.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures et façades

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices traditionnels voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées et/ou si les constructions remplissent les critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les installations photovoltaïques seront intégrées à la toiture ou en surimposition.

Éléments en façade et saillies

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les antennes et paraboles doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les réseaux d'assainissement ne devront pas être visibles en façades et devront obligatoirement être enterrés.

Annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur enduit,

- d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,

En bordure de voie publique ou privée les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètre. En limites séparatives, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits des deux côtés.

Les brise-vues seront en matériaux naturels (canisses en osier, en roseau ou bruyère, les paillassons pelés en roseaux et les brandes de bruyères). Les matériaux artificiels de type toiles, bâches, panneaux de bois rigides et canisses en plastiques sont interdits.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

1) Stationnement des véhicules automobiles

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit, à titre indicatif :

- 2,30 mètres à 2,50 mètres en largeur,
- 5 mètres à 5,50 mètres en longueur et 6 mètres pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : au moins deux places de stationnement par logement créé ;
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il devra être aménagé des places de stationnement réservées aux visiteurs, à raison d'une place pour 5 logements créés.
- **Pour les constructions de logements locatifs aidés par l'Etat** : une place de stationnement par logement créé. Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le début des travaux ;
- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

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

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;

2) Stationnement des vélos

Il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison⁶ :

- d'1m² par logement ;
- de 30 à 60m² pour les constructions recevant du public qui accueillent plus de 100 personnes.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignement) doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Afin de préserver la biodiversité urbaine et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, 20% des espaces libres devront être réalisés en espaces verts (surfaces non imperméabilisées).

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc.) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

⁶ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone destinée à l'urbanisation à vocation économique.

Elle se compose :

- *du **secteur 1AUEa** correspondant au secteur « Les Saurins » destiné à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux, industrielles et logistiques.*
- *du **secteur 1AUEb** correspondant aux espaces d'activités le long de la RD7N, destinés à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.*
- *du **secteur 1AUEc** correspondant au secteur « Les Fourques ». Cette zone pourra poursuivre son urbanisation une fois les équipements réalisés.*

La zone 1AUE est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.

Les secteurs 1AUEa et 1AUEb sont conditionnés au respect de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (cf pièce n°3 du PLU).

Le secteur 1AUEb est en partie concerné par le périmètre de protection éloignée du captage de la Cabre. Les règles relatives au périmètre de protection sont donc à respecter (cf. annexe 6.2.5 du P.L.U.).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AUE, sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation sauf les extensions visées à l'article 1AUE.2 concernant le secteur 1AUEc ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux travaux d'aménagement de la zone et notamment ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parcs d'attraction ;

- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs 1AUEa et 1AUEb, sont également interdits :

- les constructions destinées au commerce sauf les extensions visées à l'article 1AUE.2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur 1AUEb sont également interdits :

- les constructions destinées aux bureaux sauf les extensions visées à l'article 1AUE.2.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUE sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUE1. Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AUE, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les installations photovoltaïques sur le bâti) et les ombrières. Les dispositifs intégrés à la toiture sont à privilégier.

En secteurs 1AUa et 1AUb, toute nouvelle construction est subordonnée au respect des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » définies sur la zone (cf pièce n°3 du présent PLU).

Sont également autorisés sous conditions dans le secteur 1AUEb,

- L'extension des constructions existantes destinées aux bureaux, au commerce, à condition que cette extension soit réalisée une seule fois dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Sont également autorisées sous conditions dans le secteur 1AUEc,

- Les constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une seule extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 120 m² de surface de plancher totale (surface de plancher initiale comprise).

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

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

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement au réseau public d'eau potable doit être réalisé dans le respect des prescriptions définies au règlement du service de l'eau potable en vigueur.

4-2 Assainissement, eaux usées

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Sont prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisse...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Dans ce même cas, les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

Canaux et cours d'eau :

Pour toute opération d'ensemble ou opération de renouvellement urbain, les canaux principaux et cours d'eau busés devront être remis à ciel ouvert.

ARTICLE 1AUE 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques. À défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres en secteurs 1AUEa et 1AUEb et à 10 mètres en secteur 1AUEc.

La marge de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

En secteurs 1AUEa et 1AUEb, les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Implantation par rapport aux canaux et cours d'eau

Pour toute construction située dans le périmètre ASA (Associations Syndicales Autorisées), aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

En dehors du périmètre ASA, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 4 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.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté, ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est de 13 mètres à l'acrotère (14 mètres en cas de toiture végétalisée).

Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur 1AUEa, la hauteur maximale des bâtiments sera conditionnée de manière à pouvoir conserver un cône de vue sur les monts de Vaucluse (cf. Pièce 3 du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Eléments en façade

Les réseaux d'assainissement ne devront pas être visibles en façades et devront obligatoirement être enterrés.

Clôtures

- En bordure de voie publique ou privée :
 - **En secteurs 1AUEa et 1AUEb** : seules sont autorisées les clôtures grillagées ou composées de panneaux rigides ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Les entrées seront soignées avec la présence d'un mur de présentation des entreprises. Les clôtures seront doublées de haies.
 - **En secteur 1AUEc** : les clôtures seront soit constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un grillage et /ou doublé d'une haie vive soit uniquement d'un grillage et /ou doublé d'une haie vive. Le tout ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
- En limites séparatives, Les clôtures seront composées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,

Le tout ne devra pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits des deux côtés.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

1) Stationnement des véhicules automobiles légers :

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules légers soit, à titre indicatif :

- 2,30 mètres à 2,50 mètres en largeur,
- 5 mètres à 5,50 mètres en longueur et 6 mètres pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation (de fonction)** : en secteur 1AUEc, au moins deux places de stationnement par logement.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au moins une place de stationnement dès construction d'un bureau ;
- **pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat** : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire avec un minimum de deux places.
- **pour les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt** : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

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

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;

2) Stationnement des vélos

Il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison⁷ :

- d'1m² par 50m² de commerce, bureaux, industrie ou artisanat ;
- de 30 à 60m² pour les constructions recevant du public qui accueillent plus de 100 personnes.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

⁷ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignement) doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Afin de préserver la biodiversité urbaine et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, 20% des espaces libres devront être réalisés en espaces verts (surfaces non imperméabilisées).

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

ARTICLE 1AUE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc.) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesse économique et paysagère à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. De ce fait, les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole.

Elle comprend le secteur An et le secteur Ae.

Le secteur An correspond à un espace naturel inscrit au SCOT Aglopôle Provence d'importance écologique qu'il convient de préserver. Des règles strictes s'appliquent à ce secteur.

Le secteur Ae correspond à des entreprises existantes situées le long de la RD7n (route de Mallemort). Il s'agit de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, figurant sur le document graphique.

La zone A est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

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

Peuvent être admis dans l'ensemble de la zone A (excepté dans le secteur An), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les piscines, lorsqu'elles sont situées à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les extensions des bâtiments d'habitations, légalement accordées, sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher minimale de 65 m², et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. La surface de plancher totale, y compris l'existant, ne devra

pas dépasser les 200 m². Les extensions ne devront pas permettre la création de logements supplémentaires.

- une annexe de 30 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, sous réserve d'être implantée à une distance inférieure à 30 m de ce dernier, dans la limite d'une seule demande.

Peuvent être uniquement admis dans le secteur An :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- les occupations et utilisations du sol liées aux actions de gestion et de mise en valeur de l'écosystème ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;

Peuvent être uniquement admis dans le secteur Ae :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante, sans dépasser les 200 m² de surface de plancher totale, et sans création de logement supplémentaire.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

La zone A est partiellement concernée par les périmètres de protection des captages de la Cabre. A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées par arrêté préfectoral le 15 janvier 2007. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

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.

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 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable et pour des situations exceptionnelles qui devront être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en

vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur

concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

4-2 Assainissement, eaux usées

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Dans le secteur Ae :

Pour les constructions existantes en assainissement non collectif, les extensions mesurées peuvent être autorisées sous réserve de la mise en conformité du système d'assainissement non collectif.

4-3 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.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE A 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLES E MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, autres que les serres, doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques.

Les serres, ainsi qu'à défaut d'indication sur les documents graphiques, les autres constructions, doivent être implantées à une distance à l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les piscines peuvent être implantées à au moins 1 mètre des voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux canaux et cours d'eau

Pour toute construction située dans le périmètre ASA (Associations Syndicales Autorisées), aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

En dehors du périmètre ASA, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 4 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.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

À moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse avec une distance minimale fixée à 3 mètres au droit de la façade.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, ne pourra excéder :

- 10 mètres au faîtage et 7 mètres mesuré à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation nécessaire à l'exploitation agricole ;
- 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit pour les annexes ;
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Dans les zones inondables, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de référence.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées et/ou si les constructions remplissent les critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

L'éventuel emploi de matériaux tels que bardages (métalliques ou autres, utilisés pour des raisons techniques inhérentes à la nature de la construction considérée) doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc.

Les aménagements veilleront à préserver, ou à défaut remplacer, les éléments remarquables du paysage, tel que le système répétitif de haies brise-vents de cyprès et de peupliers.

Les bâtiments fonctionnels et les habitations nécessaires à l'exploitation agricole devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

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

Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en bacs acier.

Les modifications de l'aspect extérieur des constructions sont autorisées, si ces modifications s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales des bâtiments existants, et s'intègrent dans leur environnement, le site et le paysage.

Clôtures

En dehors des zones inondables, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs de clôtures sont autorisés.

Dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifiées au règlement graphique, les clôtures sont autorisées, à condition d'en assurer la transparence hydraulique avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètres muni d'ouvertures permettant le ressuyage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Éléments de paysage, secteurs de paysage et monuments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Les éléments de paysage et les secteurs de paysage repérés sur les documents graphiques doivent être préservés. Les haies agricoles (cf. annexe n°1 au règlement) doivent être pérennisées, entretenues (traitement des arbres malades, maintien des essences, élagage doux) et renouvelées si nécessaire. Il sera possible de les ajourer pour des besoins d'exploitation agricole.

Dans le cas d'une modernisation du canal des Alpines, les travaux se feront dans le respect de la forme des ouvrages, des matériaux traditionnels, du traitement qualitatif des abords et du maintien des ripisylves.

- Les monuments repérés sur les documents graphiques sont à protéger et à mettre en valeur. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les haies (cf. annexe 1) et autres alignements d'arbres notamment complets seront pérennisés, entretenus (traitement des arbres malades, élagage doux) et renouvelés si nécessaire. Il sera possible de les ajourer pour des besoins d'exploitation agricole.

Les alignements manquants ou sénescents devront être replantés avec des essences utilisées de manière traditionnelle.

Sont également à préserver au titre de l'article L151-23 (cf. document graphique) :

- Les alignements de platanes le long du canal des Alpines ainsi que sa ripisylve ;
- La ripisylve du canal des Boisgelin et de l'ancien canal de Craponne ;
- La ripisylve du Béal du Moulin ;
- Le canal de Meyrol
- Les arbres le long des routes, les platanes en général dont :
 - Les platanes de la RD7n ;

- Les platanes le long de la RD73a ;
- Les vieux chênes le long de la RD71.
- Un bras mort de la Durance à l'Est
- Un ancien canal au Sud-Est
- La mare d'Agranas, la mare de la carrière du « Grand Vallon » et les mares du lieu-dit « l'Etang ».

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc.) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les installations photovoltaïques sur le bâti doivent être intégrées à la toiture.

***TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES (N)***

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** correspond aux espaces naturels, sites, milieux et paysages à forte valeur patrimoniale et écologique. Il s'agit du Massif des Alpilles, des collines de la Cabre et de la Pécoule et de la Durance.

Elle comprend :

- le **secteur Nc** correspondant à des terrains accueillant des carrières et où de nouvelles carrières sont autorisées ;
- le **secteur Npv** correspondant au projet de centrale photovoltaïque ;
- le **secteur Npnr** correspondant au Massif des Alpilles qui a été identifié comme « paysage naturel remarquable » par la Directive Paysagère des Alpilles. Des règles strictes s'appliquent à ce secteur.

La zone N est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) basse vallée de la Durance annexé au PLU.

La zone N est en partie concernée par le périmètre de protection éloignée du captage de la Cabre. Les règles relatives au périmètre de protection sont donc à respecter (cf. annexe 6.2.5 du P.L.U.).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

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

Peuvent être admis dans la zone N (excepté dans les secteurs Nc, Npv et Npnr), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol liées aux actions de gestion et de mise en valeur de l'écosystème ;
- l'extension des habitations existantes, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante, sans dépasser les 200 m² de surface de plancher total, et sans création de logement supplémentaire et la réalisation d'annexes d'une surface de plancher maximum de 20 m² ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Peuvent être admis dans le secteur Nc :

- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à l'activité de carrière ;
- les constructions ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nécessaires à l'activité de carrière.

Peuvent être admis dans le secteur Npv :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque.

Peuvent être uniquement admis dans le secteur Npnr :

- les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole conformément à la Directive Paysagère de Alpilles, à l'exclusion des constructions destinées à l'habitation.

Dans la zone N, y compris Nc et Npnr, les constructions existantes qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le PPRI basse vallée de la Durance joint en annexe du PLU.

La zone N est partiellement concernée par les périmètres de protection des captages de la Cabre. A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées par arrêté préfectoral le 15 janvier 2007. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

A l'exception du secteur Npv, toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable et pour des situations exceptionnelles qui devront être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

4-2 Assainissement, eaux usées

A l'exception du secteur Npv, toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

4-3 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.

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Toute nouvelle délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée à une conformité préalable avec le règlement départemental de défense contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE N 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques. À défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Implantation par rapport aux canaux et cours d'eau :

Pour toute construction située dans le périmètre ASA (Associations Syndicales Autorisées), aucune construction, ni installation de toute nature, permanente ou non, ni plantations, dépôts, affouillements, forages ou exhaussements, ne pourront être mis en œuvre :

- à moins de 8m de part et d'autre de la rive du Moulin de Béal à partir du bord de la berge ;
- à moins de 4m de part et d'autre de la rive des autres canaux à partir du bord de la berge.

En dehors du périmètre ASA, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 4 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.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ne devra pas être supérieure à celle de la construction existante.

En secteur Npv : la hauteur des constructions et installations est limitée à 4,50 mètres maximum.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur Npnr : Les constructions existantes (en particulier le petit patrimoine rural bâti) devront être maintenus dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé.

Clôtures

En dehors des zones inondables, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs de clôtures sont autorisés.

Dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifiées au règlement graphique, les clôtures sont autorisées, à condition d'en assurer la transparence hydraulique avec la possibilité d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètres muni d'ouvertures permettant le ressuyage.

Eléments de paysage, secteurs de paysage et monuments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

- Les éléments de paysage et les secteurs de paysage repérés sur les documents graphiques doivent être pérennisés, entretenus et renouvelés si nécessaire.
- Les monuments repérés sur les documents graphiques sont à protéger et à mettre en valeur. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tout pétitionnaire devra respecter les prescriptions du règlement du « zonage d'assainissement pluvial » annexé au PLU (6.10.6.).

La ripisylve de la Durance est à préserver au titre de l'article L151-23 (cf. document graphique). Dans ce cadre, les éléments végétaux (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de la ripisylve.

Les collines de la Cabre et de la Pécoule sont également à préserver au titre de l'article L151-23, pour des motifs d'ordre écologique.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc...) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les installations photovoltaïques sur le bâti doivent être intégrées à la toiture.

**ANNEXE AU REGLEMENT: PLAN DES
HAIES AGRICOLES A PRESERVER**

LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L152-3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements du sol

Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par ces articles.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

ASA

Association Syndicale Autorisée relative à la gestion des cours d'eau non domaniaux, des canaux d'assainissement et des canaux d'irrigation.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée qui règne sur le pourtour d'un bâtiment.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreudage

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé

Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bâtiment public

Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage public.

Berges

Bord d'un cours d'eau.

Bergerie

Lieu où sont logés des caprinés

Bordure

Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet

Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations : d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, de fonction d'entrepôt, et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou, qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement. La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat ou industrie, bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter : La transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité, sauf si le nombre final de logements, sans espace refuge, est réduit.

Châssis de toiture

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Charretier (accès)

Qualifie un passage par lequel peuvent passer les engins agricoles

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R*421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Défrichement

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.

Destinations :

Il s'agit de l'une des 9 destinations définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (abrogé au 1^{er} janvier 2016) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination correspond au passage de l'une à l'autre de ces 9 catégories.

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

- *coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;*
- *cordonnerie ;*
- *photo ;*
- *reprographie, imprimerie, photocopie ;*
- *optique ;*
- *fleuriste ;*
- *serrurerie ;*
- *pressing, retouches, repassage ;*
- *toiletage ;*
- *toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation,...* ;

- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits.

- *bureaux et activités tertiaires ;*
- *médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;*
- *sièges sociaux ;*
- *autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,*
- *éditeur, etc. ;*
- *bureau d'études : informatique, etc. ;*

- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- cafés et restaurants ;
- **Commerces** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial.
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
 - commerce non alimentaire :
 - équipement de la personne :
 - chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
 - équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
 - automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
 - loisirs :
 1. sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 2. musique ;
 3. jouets, jeux ;
 4. librairie, bouquiniste, papeterie ;
 - divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie
- **Entrepôts** : Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

- **Equipements publics ou d'intérêt collectif** : Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, etc... Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

Les catégories de constructions et d'installations nécessaires à des services publics et des équipements collectifs (CINASPIC) qui peuvent être autorisés dans une zone sont étroitement liées à la vocation de cette zone. Ainsi, il ne saurait être question d'autoriser des établissements recevant du public et zone agricole (A) ou naturelle (N) car ce n'est pas la vocation de telles zones qui sont à protéger et où doit être assurée la compatibilité des constructions et installations avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où

elles sont implantées, et, l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone A et N, seule la construction par exemple d'éoliennes, de châteaux d'eau, d'antennes-relais etc. reste possible.

- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les terrains de camping sous conditions ;

- **Exploitation forestière** ;

- **Habitation** : Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ..., non jointifs par rapport au bâtiment principal.

- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Diagnostic de vulnérabilité

Le diagnostic de vulnérabilité vise à définir les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour garantir les objectifs hiérarchisés suivants :

- la sécurité de l'ensemble des personnes accueillies,
- la réduction globale de vulnérabilité des biens exposés au risque,
- la limitation des impacts sur l'environnement,
- la continuité d'activité ou le retour rapide à la normale après une crue.

Pour cela, il s'attache notamment à :

- identifier et qualifier les aléas susceptibles d'impacter la construction (débordement de cours d'eau, rupture de digue ou remblai...),
- identifier les facteurs de vulnérabilité des installations (ouvertures, réseau électrique, chauffage, cloisons, ...),
- définir les travaux, les aménagements et les mesures organisationnelles à mettre en œuvre pour diminuer cette vulnérabilité (techniques sèches, techniques « en eau »,...),
- définir et hiérarchiser différents scénarios d'actions,
- préciser les conditions d'utilisation et d'exploitation optimales pour réduire le risque,
- élaborer des plans de protection en cas de crise.

Le diagnostic étudie plusieurs scénarios d'intervention. Une analyse coût/bénéfice de chacun est proposée en aide à la décision du Maître d'ouvrage.

Il porte sur l'ensemble des enjeux exposés au risque, y compris, le cas échéant, les zones de stockage et les espaces destinés à l'élevage ou l'accueil d'animaux.

(cf. Rapport de présentation du PPRI, exemple des maisons individuelles)

Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

D'après l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol au sens du présent livre 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. »

Les constructions non closes telles les hangars ou les constructions dédiées au stationnement sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les terrasses de plain-pied, ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et non assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

Équipements collectifs d'intérêt général

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Équipement public

Équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

Espace refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6 m², augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- - pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3.
- - pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel.
- - pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m²), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

Etablissement nécessaire à la gestion de crise

Caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux, mairie, lieu de rassemblement etc..

Etablissement recevant du public (ERP)

Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérés comme faisant partie du public toutes personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- **1^{ère} catégorie** : au-dessus de 1500 personnes,
- **2^{ème} catégorie** : de 701 à 1500 personnes,
- **3^{ème} catégorie** : de 301 à 700 personnes,
- **4^{ème} catégorie** : 300 personnes et au-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5^{ème} catégorie,
- **5^{ème} catégorie** : Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du code la construction et de l'habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Il existe plusieurs types d'ERP :

Ils sont classés par type en fonction de leur activité. Les plus sensibles sont notamment :

- **Type J** : Établissements médicalisés d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées.
- **Type R** : Établissements d'enseignement ; internats primaires et secondaires ; collectifs des résidences universitaires ; écoles maternelles, crèches et garderies ; colonies de vacances.
- **Type U** : Établissements de soins, établissements spécialisés (handicapés, personnes âgées, etc. ...) ; établissements de jour, consultants.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre au 20 septembre 2016, date d'approbation du PLU.

Extension de construction existante

Elle s'entend en continuité et/ou en discontinuité avec les bâtiments déjà existants sur l'emprise foncière de la construction existante.

Il est notamment distingué :

- l'extension de l'emprise au sol qui constitue une augmentation de l'emprise au sol existante,
- la surélévation, qui consiste en la création d'une surface de plancher supplémentaire sans augmentation de l'emprise au sol (création d'un niveau supplémentaire).

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive

Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture

Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur d'eau

Elle est égale à la différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Hauteur au faitage

C'est la hauteur mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)

C'est la mesure verticale, mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur,...),
- accès aux toitures terrasses.

Ilot

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise au sol, ni de surface de plancher : donc sans création de plancher supplémentaire. Cela suppose de ne pas toucher au volume du bâtiment, ni aux surfaces des niveaux, sinon le projet relèvera de l'extension.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article

10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc,...

Occupation humaine limitée

Une construction, une installation, un espace est considéré comme accueillant une occupation humaine limitée lorsqu'aucune personne n'y réside ou n'y est affectée à un poste de travail permanent. En particulier, sont exclus de ces espaces les logements et les bureaux.

La présence de personnel dans ces espaces doit être temporaire et ne peut être justifiée que par la mise en œuvre des actions de maintenance, de gestion et de suivi nécessaires au fonctionnement de l'activité qui y aura préalablement été autorisée.

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet

d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).

- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,

- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,

- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet. L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

PHE

« Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

PCS

Il s'agit du Plan Communal de Sauvegarde prévu et définit par le décret n°2005-1156 du 13 septembre 2005 pris en application de l'article 13 de la Loi du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile.

Plancher et premier plancher

C'est le plancher le plus bas d'une construction quel que soit son usage, y compris les garages

Plan de gestion de crise

L'objectif du plan de gestion de crise est de définir et de formaliser l'ensemble des procédures à mettre en œuvre en cas de danger afin d'assurer :

- l'information des usagers,
- l'alerte et l'évacuation du site,
- la mise en sécurité des personnes,
- la limitation des dommages aux biens.

Il est conçu en relation avec les services en charge de la prévision et de l'annonce de crue.

L'ensemble des mesures est intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Port libre (haie)

Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Premier plancher habitable

C'est le plancher habitable le plus bas des constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Projet

Selon l'article L 562-1 du code de l'environnement, sont assimilés à un projet "tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle " susceptible d'être réalisé. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants, en vue de leur adaptation au risque, est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans modification de l'enveloppe bâtie.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Sous-sol

Il s'agit de la partie d'une construction aménagée au-dessous du niveau du terrain naturel.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface de plancher⁸

D'après l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

⁸ La Surface de Plancher s'est substituée depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB).

Terrain naturel

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. La toiture-terrasse peut être traitée en jardin (parfois seulement végétalisé) ou constitué de partie à l'air libre et d'éléments construits (solarium par exemple).

Tonnelle

Petite construction dont la partie supérieure prend souvent la forme d'une voûte, qui comprend généralement un treillage métallique ou de bois dans lequel s'étalent des plantes grimpantes qui peuvent offrir abri et ombre.

Unité foncière

Ilot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Versant

Pente d'une toiture.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie en impasse

Petite rue sans issue.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment aux articles L. 151-27 et L151-42 du Code de l'urbanisme.

Zone de refuge

Une zone de refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de la crue dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située à au moins 20 cm au-dessus de la côte de référence.

Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes.

Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

Les zones refuges sont dimensionnées différemment selon la nature de la construction :

- A usage d'habitation, la surface de la zone refuge est limitée à 20m² ;
- A usage d'ERP ou d'activité, à usage professionnel ou s'agissant de bâtiment utile à la gestion de crise, la surface de la zone refuge est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison d'1m² par personne. Si le gestionnaire possède un plan d'évacuation, (type Plan Particulier de Mise en Sécurité) corrélié au système d'alerte du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), la surface de la zone refuge peut être calculée en fonction du personnel de l'établissement. Dans ce cas, une attestation doit être jointe au permis et visée par le Maire.