



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1

approuvée par délibération du conseil municipal
du 30 janvier 2020

Département des
BOUCHES DU RHONE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

CHATEAURENARD

7. Règlement



PLU approuvé le 19.07.06

Modification n°1 approuvée le 25.09.08

Modification n°2 approuvée le 07.07.11

Modification n°3 approuvée le 26.09.13

Modification n°4 approuvée le 27.05.15

Modification n°5 approuvée le 15.07.15

Modification n°6 approuvée le 29.11.18

Révision simplifiée n°1 approuvée le 29.09.10

Révision simplifiée n°2 approuvée le 25.11.10

Mises à jour : 03.04.13 et 27.06.16

SOMMAIRE DU REGLEMENT D'URBANISME

<u>TITRE I Dispositions générales</u>	2
<u>TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines</u>	12
- ZONE UA (centre ancien).....	13
- ZONE UB (agglomération à densité forte).....	19
- ZONE UC (zone résidentielle d'habitat à densité restreinte).....	24
- ZONE UL (zone d'équipement sportif, de loisirs et d'enseignement).....	29
- ZONE UZ (zone d'activité).....	33
<u>TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u>	42
- ZONE 1 AUb (zone d'urbanisation future à vocation d'équipements scolaires).....	43
- ZONE 1 AUc (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat).....	47
- ZONE 2 AUc (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat).....	52
- ZONE 1 AUd (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat).....	55
- ZONE 1 AUz (zone d'urbanisation future à vocation d'activité).....	60
- ZONE 2 AUz (zone d'urbanisation future à vocation d'activité).....	67
- ZONE 1 AUI (zone d'urbanisation future à vocation d'hébergement touristique)....	69
- ZONE 2 AUI (zone d'urbanisation future à vocation d'hébergement touristique)....	73
<u>TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles</u>	75
<u>TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelle</u>	81
<u>Annexe 1 : Nuanciers zone UA</u>	89

TITRE I

DISPOSITIONS

GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Châteaurenard.

ARTICLE 2 -PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

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

- les articles L 102-12, L.153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-8 et R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme (dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables)
- les articles L 113-1 et suivants et R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés
- les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)

- les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme (sécurité publique)
- les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- les dispositions de l'article R 111-26 du Code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'environnement)
- les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales)

- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R 111-47 à R 111-50 du Code de l'urbanisme

- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme annexées au présent PLU

- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable (article R 421-12) conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2007

- Demeurent soumis au permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R.421-28)
 - les constructions inscrites au titre des Monuments Historiques ou adossées à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques
 - les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique (périmètre des deux tours et de la chapelle Saint Honorat)
 - les constructions situées dans le site classé du Pic Chabaud.

- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - les lotissements,
 - les périmètres sensibles,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité,
 - les dispositions des Zones de Publicité Restreinte.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines sont :

- UA : Centre Ancien comprenant les secteurs UAa avec un sous-secteur UAa1, UAb, UAc et UAd,
- UB : Agglomération à densité forte,
- UC : Zone d'agglomération à densité réduite comprenant les secteurs UC1 et UC2,
- UL : Zone urbaine d'équipements sportifs, de loisirs et d'enseignement
- UZ : Zone d'activité comprenant les secteurs UZa, UZb, UZe, UZf, UZs, UZt et le sous-secteur UZaM

Les zones d'urbanisation future sont :

- la zone 1AUB destinée à l'implantation d'un lycée
- les zones AUc correspondent aux zones à urbaniser à vocation principalement résidentielle
 - . les zones 1AUc et 1AUd sont les zones aménageables à court-moyen terme comprenant respectivement cinq secteurs (1AUc1, 1AUc2, 1AUc3, 1AUc4 et son sous-secteur 1AUc4a, un secteur 1AUcf destiné au logement spécifique des gens du voyage) et quatre secteurs (1AUd-I, 1AUd-C, 1AUd-E et 1AUd-P).
 - . les zones 2AUc sont les zones aménageables à plus long terme, pour lesquelles le Plan Local d'Urbanisme doit être adapté pour permettre de définir un parti d'aménagement global de la zone.
- les zones AU^l correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'accueil et d'hébergement touristique
 - . la zone 1AU^l est une zone aménageable à court-moyen terme
 - . la zone 2AU^l est une zone aménageable à plus long terme, pour laquelle le Plan Local d'Urbanisme doit être adapté pour permettre de définir un parti d'aménagement global de la zone.
- les zones AUz correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'activités économiques.
 - . la zone 1AUz est une zone aménageable à court-moyen terme comprenant des secteurs d'activités tertiaires spécifiques dénommés 1 AUzt
 - . la zone 2AUz (Saint Jean) est une zone aménageable à plus long terme, après modification du Plan Local d'Urbanisme, permettant de définir un parti d'aménagement global de la zone.

La zone agricole est :

- A : zone agricole.

Les zones naturelles sont :

- Na : colline du Château, site emblématique de la ville,
- Nb : massif du Rougadou, topographie et paysage typique de la Provence,
- Nc : autres collines émergeant des espaces urbanisés et contribuant à la trame paysagère
- Nh : le hameau du rocher de Martin correspondant à une ancienne zone urbanisée diffuse (zone NB du POS 2001)
- Nd : berges de la Durance et prolongement d'espaces agricoles soumis aux risques d'inondation, ils assurent également en rive de la Durance, la protection faunistique, géologique et pédologique.
- Nda : berges de la Durance et prolongement d'espaces agricoles, ils assurent également en rive de la Durance, la protection faunistique, géologique et pédologique : les exhaussements de sol y sont autorisés sous conditions.
- N^lb : accueil de pratiques sportives et de loisirs, aménagements légers
- Ne : usine de traitement de déchets industriels et déchetterie
- N^ld : aménagement d'un espace à vocation sportive et de loisirs lié aux bords de la Durance
- N^le : aménagement d'un terrain de camping pouvant recevoir des bungalows.

Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les zones dites non aedificandi codifiées aux articles 9 des titres II à IV du présent règlement.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme
- les marges de recul par rapport aux grands axes et grandes infrastructures (article L.111-6 du code de l'urbanisme)
- les reculs minimum
- la localisation de règles architecturales particulières
- la localisation de mas identifiés comme remarquables
- le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 12 avril 2016
- les secteurs concernés par des prescriptions d'isolement acoustique

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : ZONE DE BRUIT ET ISOLATION ACOUSTIQUE

Concernant la prévention contre les nuisances sonores, les constructions génératrices de bruit doivent respecter les contraintes liées aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 joint en annexe du PLU.

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini autour de chaque infrastructure classée.

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>83	L<76	d=300 mètres
2	76<L<81	71<L<76	d=250 mètres
3	70<L<76	65<L<71	d=100 mètres
4	65<L<70	60<L<65	d=30 mètres
5	60<L<65	55<L<60	d=10 mètres

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les rues en "U";
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, pour les voies en tissu ouvert (distance mesurée à partir du bord de la chaussée le plus proche.

1- Infrastructures routières

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

- La RD 28, voie de catégories 2 à 4 en fonction des sections,
- La RD 34, voie de catégories 3 et 4 en fonction des sections,
- La RD 571, voie de catégories 2 à 4 en fonction des sections.

2- Prescriptions

Dans ces bandes sonores, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur déterminé par :

- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 2016 pour les bâtiments d'habitation,
- trois arrêtés et une circulaire du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.

Conformément aux articles R.123-13 13° et R.123-14 5° du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, l'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figurent en annexe au PLU.

ARTICLE 6 : RISQUE SISMIQUE

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

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

Depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables sont :

- pour les bâtiments, les normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-11NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant,
- pour certaines maisons individuelles, les normes NF P 06-014, mars 1995.

Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

Pour la définition des classes de bâtiments (I, II, III et IV) et l'application des normes à ces bâtiments se référer au décret du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010.

ARTICLE 7 : RAPPELS DE PROCÉDURES

- les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (article L.311.3)
- les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation,
- les constructions de piscine autres que celles définies à l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable ou permis de construire
- l'utilisation de l'eau pluviale en milieu naturel est soumise à autorisation (art. L 13-21-6 et 7 du Code de la Santé Publique),
- les dispositifs d'assainissement non collectif sont soumis au contrôle de la commune ,
- à l'occasion de travaux de terrassement, toute découverte de vestiges archéologiques doit être signalée à la commune,
- les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins domestiques, ayant une incidence sur les eaux souterraines ou superficielles, par prélèvement ou par rejet direct, sont soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article 10 de la loi sur l'eau du 03.01.1992,

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU ET DES CANAUX

A l'exception des zones UA et UB (centre ville de Châteaurenard), les constructions 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 et le réseau secondaire de l'ASA sauf les filiales de desserte localisées et qui constituent un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par les engins mécaniques lourds.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes qui ne respecteraient pas l'article 6 du règlement à condition de s'implanter dans le prolongement des bâtiments préexistants ainsi qu'aux ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif d'une surface inférieure à 20 m².

ARTICLE 9 : ZONES INONDABLES

1- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance

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

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

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

2- Le Réal

En outre, une zone inondable de très faible amplitude, liée au débordement du Réal, concerne une partie du territoire au Sud de la commune. Dans cette zone figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les conditions suivantes:

- Pour tout aménagement, extension ou création de construction, le plancher bas habitable créé devra se situer à au moins 1 mètre au dessus du terrain naturel.
- Pour tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts, locaux industriels,...) les effectifs reçus devront disposer d'une aire de refuge située à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel existant et de capacité correspondant à l'occupation des locaux.

ARTICLE 10 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Par délibération en date du 19/07/2006, la Commune a approuvé après enquête publique son schéma d'assainissement pluvial joint au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (plan et rapport). Les dispositions de ce schéma sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

La carte de zonage délimite trois secteurs

- 1) les zones où l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Il s'agit des périmètres de protection rapproché des captages en eau potable de la commune
- 2) les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et des ruissellements
- 3) les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

ARTICLE 11 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique des surfaces de planchers détruits à la suite d'un sinistre non lié à un risque naturel peut être autorisée, dans un délai de quatre ans, à condition de conserver la même destination et de respecter le volume de la construction détruite.

ARTICLE 12 : OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

ARTICLE 13 : LEXIQUE

Acrotère :

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

Dans le règlement, la hauteur maximale autorisée est calculée du terrain naturel jusqu'à « l'égout du toit » ou « le faîtage ». Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est calculée à l'égout du toit.

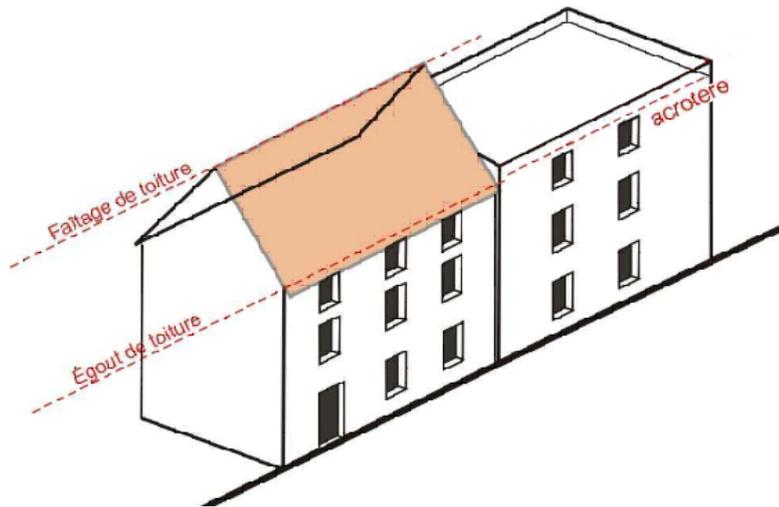
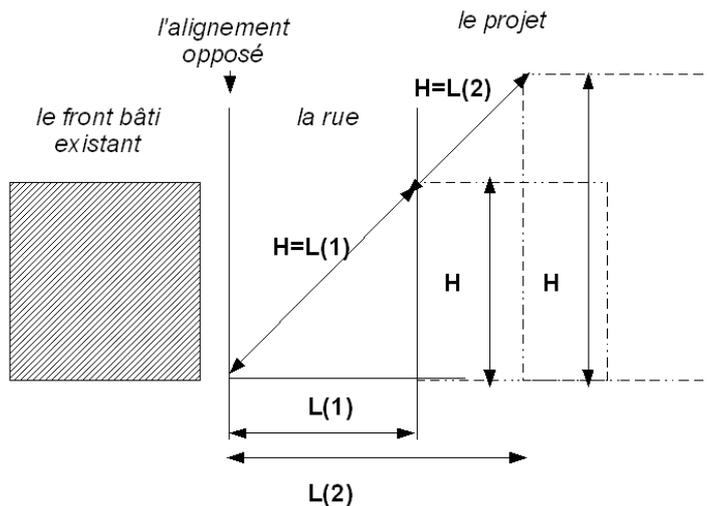


Schéma d'explication du rapport H=L porté à certains articles 6 du règlement - implantation par rapport aux voies et emprises publiques



la distance comptée entre le point le plus haut et le point le plus bas et le proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence entre ces deux points

Affectation :

Destination à usage déterminé.

Affouillement :

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

Aléa :

Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données.

Annexe :

Construction complémentaire disjointe de la construction principale : un garage, un local technique piscine, un abri-jardin, une cuisine d'été, etc.

Changement de destination :

Passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées.

Constructions à usage d'artisanat :

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés. Pour être rattaché à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher.

Construction à usage de bureau :

Construction destinée à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'ingénierie, d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de direction générale de l'entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions à usage de commerce :

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'industrie :

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits manufacturés finis ou semi-finis à partir de matières premières. Pour être rattaché à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Ils englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin : les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol), les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs et de loisirs, administratifs, etc.).

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;

- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les aires de jeux et de loisirs.
- etc.

Destination :

Le code de l'urbanisme différencie neuf catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

A noter, que conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les constructions accessoires au bâtiment principal ont la même destination que ce dernier. Par exemple, le garage d'une habitation est considéré comme une habitation donc il n'y a pas de changement de destination lors de la transformation d'un garage en pièce de vie. Néanmoins, le garage produit de l'emprise au sol et pas de la surface de plancher. La transformation d'un garage en chambre ou salon nécessitera donc une autorisation d'urbanisme puisqu'il y aura création de surface de plancher supplémentaire.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Les terrasses non couvertes inférieures à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

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

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Exhaussement :

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

Extension :

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

Faîtage :

Point culminant d'une toiture inclinée. Les toits à faible pente $\leq 10\%$ dit toit plat ne sont pas concernés.

Hébergement hôtelier :

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Logement de fonction :

Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Surface de plancher :

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

Terrain ou unité foncière :

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

Terrain naturel :

Altitude du terrain avant travaux à chaque point de mesure. L'altitude est donnée en côte NGF.
Le nivellement général de la France (NGF) constitue le réseau officiel de repères altimétriques disséminés sur le territoire français.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE UA

Centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre ancien de la commune dont le caractère historique et patrimonial, nécessite une insertion harmonieuse des constructions nouvelles et le respect du patrimoine architectural et urbain existant. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent. Elle est divisée en quatre secteurs (UAa et un sous-secteur UAa1, UAb, UAc et UAd) distinguant des formes urbaines gabaritaires distinctes.

La zone UA est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

De plus, dans le **secteur UAd**, les commerces sont interdits.

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

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- L'extension mesurée des installations classées et des constructions existantes à usage d'activités (à l'exception des activités industrielles), à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard de la sécurité et des nuisances,
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant.

Dans le **secteur UAd**, l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opération d'aménagement devant être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du PLU).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

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

Les bâtiments projetés doivent s'implanter dans le prolongement des façades des constructions immédiatement voisines avec une possibilité de saillie pour les balcons et les escaliers, sans débordement sur le domaine public.

En cas d'alignement inexistant ou non représentatif, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté du domaine public.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-avant, la surélévation à l'aplomb du bâti existant ou la reconstruction dans le même volume sont possibles.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, il est autorisé un dépassement de la construction en saillie sur le domaine public dans la limite de 30 cm et à la condition que cela ne réduise pas le cheminement piéton (le trottoir existant ou à créer) en deçà de la dimension imposée par la réglementation en vigueur.

Dans le **secteur UAd**, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'espace commun (place, cheminements piétons, etc.) ou à au moins 3 mètres.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Pour les bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-avant, la surélévation à l'aplomb du bâti existant ou la reconstruction dans le même volume sont possibles.

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 réglementée.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa : en aucun cas, la hauteur maximale ne pourra dépasser la hauteur de la plus haute construction immédiatement voisine.

Dans le secteur UAb et UAc: la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 12 mètres dans le secteur UAb
- 9 mètres dans le secteur Uac

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, le long de la rue de l'Egalité, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le **secteur UAd**, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 13 mètres.

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

ARTICLE UA.11 – ASPECTS EXTERIEURS

1- Dans la zone UA à l'exclusion du secteur UAd

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

Sur les édifices reconnus comme porteur d'un caractère patrimonial, les éléments et les détails d'architecture touchant aux façades et toitures, feront l'objet de modifications qui contribuent à conserver et à mettre en valeur le centre ancien. C'est à dire, les principales caractéristiques de forme et de dessin, les modénatures, huisseries, portes d'entrée (photographies obligatoires, croquis, dessins....) seront relevées et autant que possible restituées à l'identique.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès.

Les clôtures précédant un jardin de courtoisie en limite du domaine public, seront constituées d'un muret maçonné de 1 mètre, surmonté d'une grille en claire voie homogène, éventuellement fermées d'un brise-vue et éventuellement doublées d'une haie d'arbustes tenue à une hauteur de 2 mètres.

Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les constructions seront constituées de volumes simples. En outre, les ouvertures de fenêtres aux étages seront plus hautes que larges, dans les proportions d'un tiers en largeur, pour deux tiers en hauteur.

Les ouvertures en rez-de-chaussée, destinées aux commerces et au garage pourront être d'allure horizontale, c'est à dire, plus larges que hautes.

Les percements en rez-de-chaussée ne doivent pas faire disparaître les portes d'entrée et accès aux étages.

- Les toitures seront généralement constituées de DEUX (2) pentes et recouvertes de tuiles canales ou romanes.

Pour les toitures à tuiles plates, ces dernières seront admises en remplacement de tuiles de même modèle sur des bâtiments type industriel et maisons de faubourg et en concertation avec l'ABF dans le cadre de réhabilitation ne nécessitant pas la modification de la charpente et de la pente de toiture (pente pour ce type de tuile = 40 à 55 %).

- les enduits de façades seront de teinte et de finition conformes au nuancier du PLU (joint en annexe au présent règlement). Les détails de finition seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

2- Dans le secteur UAd

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées à condition que la qualité de leur architecture permette une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans le centre-ville,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux observés dans le centre-ville,
- par l'usage de toiture-terrasses. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (par exemple de type parabole) doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction. Leur implantation en façade est interdite, ils ne doivent en aucun cas être visibles depuis le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction. Leur implantation en façade est interdite, ils ne doivent en aucun cas être visibles depuis le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Les clôtures devront respecter les principes suivants :

- le long des voies et espaces communs (voie verte, place), elles prendront la forme d'une haie vive pluri-espèces, doublée si nécessaire d'une grille non perceptible depuis l'espace public,
- lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient, des parties maçonnées limitées à 1,80 mètre de hauteur, enduites ou en pierres apparentes, pourront être créées de manière limitée. Les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

- pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé pour les constructions, extensions, ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoute la réalisation de places de stationnement visiteurs, préférentiellement réalisées en surface et sur le terrain d'assiette de l'opération, selon les normes du tableau ci dessous :

Opération de 1 à 3 logement(s)	Opération de 4 à 8 logements	Opération de 9 à 13 logements	Par tranche de 5 logements supplémentaires
0 place visiteur exigée	1 place visiteur exigée	2 places visiteurs exigées	1 place visiteur supplémentaire exigée par tranche (même entamée)

La règle exigeant la réalisation de places de stationnement visiteurs ne s'applique pas dans le secteur UAa.

Pour les constructions d'habitation à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat : il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

En outre, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le 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 commencement des travaux.

Dans le **secteur UAd**, il est exigé 1,5 places par logement.

- pour les constructions à usage de bureau et service : aucune place pour les projets inférieurs à 150 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche entamée de 75 m² à partir de 150 m².

- pour les constructions à usage artisanal : aucune place de stationnement n'est exigée pour les surfaces de vente, ou à défaut les surfaces d'activité, inférieures à 75 m². Au delà, doit être réalisée 1 place de stationnement par tranche de CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de surface de vente ou, à défaut de surface d'activité supplémentaires ;

- pour les constructions à usage de commerce à l'exception du secteur UAd dans lequel le commerce est interdit :

- d'une surface de vente inférieure à 75 m², aucune place de stationnement n'est exigée.

-d'une surface de vente comprise entre 75 et 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

-d'une surface de vente comprise entre 200 et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente

-d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente

- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;

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

Dans le **sous-secteur UAa1**, le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes dans toute la mesure du possible.

13.1 Pour les opérations de constructions, un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue.

Pour les bâtiments collectifs, ces espaces seront communs donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité foncière, notamment pour les projets de réhabilitation de bâtiments occupant une large part de l'unité foncière.

13.2 Pour les opérations d'aménagement prenant place sur une unité foncière supérieure à 2800 m², et supportant des constructions ne présentant pas plus de deux niveaux de construction, un minimum de 5% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et

des espèces de garrigue. Ces espaces seront communs, donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 2 - ZONE UB

AGGLOMÉRATION A DENSITÉ FORTE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB concerne l'extension ancienne du centre ville. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Il s'agit principalement d'une zone d'habitat à densité forte, continue et en retrait de l'alignement le plus souvent.

La zone UB est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial (sauf les extensions visées à l'article UB2),
- Les constructions à usage agricole (sauf les extensions visées à l'article UB 2),
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

- les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- l'extension mesurée des installations classées et des constructions existantes à usage d'activités (à l'exception des activités industrielles), à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard de la sécurité et de nuisances,
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc...) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments projetés doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments de la voie concernée avec une possibilité de saillie pour les balcons, sans débordement sur le domaine public.

En cas d'alignement inexistant ou non représentatif, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté du domaine public.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-avant, la surélévation à l'aplomb du bâti existant ou la reconstruction dans le même volume sont possibles.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, il est autorisé un dépassement de la construction en saillie sur le domaine public dans la limite de 30 cm et à la condition que cela ne réduise pas le cheminement piéton (le trottoir existant ou à créer) en deçà de la dimension imposée par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les bâtiments existants situés dans la marge de recul, la surélévation, à l'aplomb du bâti existant est possible.

Pour les bâtiments existants situés dans la marge de recul, la surélévation à l'aplomb du bâti existant ou la reconstruction dans le même volume sont possibles.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les constructions seront constituées de volumes simples. En outre :

- les ouvertures de façades devront être plus hautes que larges,
- les toitures seront généralement constituées de DEUX (2) pentes et recouvertes de tuiles rondes,
- les menuiseries seront adaptées au caractère architectural du bâti par leur dessin et leur matériau,
- les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés,

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

- pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé pour les constructions, extensions, ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoute la réalisation de places de stationnement visiteurs, préférentiellement réalisées en surface et sur le terrain d'assiette de l'opération, selon les normes du tableau ci après :

Opération de 1 à 3 logement(s)	Opération de 4 à 8 logements	Opération de 9 à 13 logements	Par tranche de 5 logements supplémentaires
0 place visiteur exigée	1 place visiteur exigée	2 places visiteurs exigées	1 place visiteur supplémentaire exigée par tranche (même entamée)

Pour les constructions d'habitation à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat : il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

En outre, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le 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 commencement des travaux.

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher;
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour CENT (100) premiers mètres carrés de surface de plancher et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de surface de plancher supplémentaires ;
- pour les constructions à usage de commerce :
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente;
 - d'une surface de vente comprise entre 200 et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente;
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher;
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

13. Pour les opérations de constructions, un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue.

Pour les bâtiments collectifs, ces espaces seront communs donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité foncière, notamment pour les projets de réhabilitation de bâtiments occupant une large part de l'unité foncière.

13.2 Pour les opérations d'aménagement prenant place sur une unité foncière supérieure à 2800 m², et supportant des constructions ne présentant pas plus de deux niveaux de construction, un minimum de 5% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue. Ces espaces seront communs, donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 3 - ZONE UC

ZONE RÉSIDENTIELLE D'HABITAT A DENSITÉ RESTREINTE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UC couvre essentiellement les nouveaux quartiers d'habitat pavillonnaire. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. La zone UC est développée autour de deux indices de densité UC1 (tissu urbain pavillonnaire) et UC2 (tissu urbain intermédiaire).

La zone UC est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage agricole (sauf les extensions visées à l'article UC 2),
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- L'extension mesurée des installations classées et des constructions existantes à usage d'activités (à l'exception des activités industrielles), à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard de la sécurité et de nuisances,
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc...) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

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

Voies :

Les bâtiments projetés doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation automobile.

Le long de la RD 34 et de la RD 76 b, les bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-avant, la surélévation à l'aplomb du bâti existant ou la reconstruction dans le même volume sont possibles.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, il est autorisé un dépassement de la construction en saillie sur le domaine public dans la limite de 30 cm et à la condition que cela ne réduise pas le cheminement piéton (le trottoir existant ou à créer) en deçà de la dimension imposée par la réglementation en vigueur.

Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Pour les bâtiments existants situés dans la marge de recul, la surélévation à l'aplomb du bâti existant ou la reconstruction dans le même volume sont possibles.

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

Non réglementé

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL

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

Aucune emprise de bâtiment n'est autorisée dans la zone non aedificandi inscrite au plan de zonage dans le secteur de l'Arénier.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres dans l'ensemble de la zone
- dans le seul secteur UC2, cette hauteur peut être portée à 9 mètres sans excéder 3 niveaux (R+2) à condition d'être implanté sur une unité foncière existante d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m².

Toutefois, dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas :

- en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen existant ou autorisé ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté,
- en cas de division foncière, pour les limites séparatives à l'intérieur de l'opération.

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elle est appréciée par rapport au sol du domaine public (ou de la voie privée ouverte à la circulation publique) dans le cas des clôtures de rue et par rapport au sol naturel dans les autres cas.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les constructions seront constituées de volumes simples. En outre :

- les toitures seront généralement constituées de DEUX (2) pentes et recouvertes de tuiles rondes,
- les menuiseries seront adaptées au caractère architectural du bâti par leur dessin et leur matériau,
- les décors et éléments architecturaux d'intérêt historique ou architectural devront être conservés,

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

- pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé pour les constructions, extensions, ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoute la réalisation de places de stationnement visiteurs, préférentiellement réalisées en surface et sur le terrain d'assiette de l'opération, selon les normes du tableau ci dessous :

Opération de 1 à 3 logement(s)	Opération de 4 à 8 logements	Opération de 9 à 13 logements	Par tranche de 5 logements supplémentaires
0 place visiteur exigée	1 place visiteur exigée	2 places visiteurs exigées	1 place visiteur supplémentaire exigée par tranche (même entamée)

Pour les constructions d'habitation à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat : il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

En outre, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le 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 commencement des travaux.

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher;
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour CENT (100) premiers mètres carrés de surface de plancher et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de surface de plancher supplémentaires ;
- pour les constructions à usage de commerce :
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
 - d'une surface de vente comprise entre 200 et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente ;
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher ;
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;

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

ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes dans toute la mesure du possible.

13.1 Pour les opérations de constructions, un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue.

Pour les bâtiments collectifs, ces espaces seront communs donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité foncière, notamment pour les projets de réhabilitation de bâtiments occupant une large part de l'unité foncière.

13.2 Pour les opérations d'aménagement prenant place sur une unité foncière supérieure à 2800 m², et supportant des constructions ne présentant pas plus de deux niveaux de construction, un minimum de 5% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et

des espèces de garrigue. Ces espaces seront communs, donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 4- ZONE UL

ZONE D'EQUIPEMENT SPORTIF, DE LOISIRS ET D'ENSEIGNEMENT

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UL est une zone à vocation d'accueil d'équipements publics sportifs, de loisirs, et d'enseignement.

La zone UL est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2 sont interdites.

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

1) Sont autorisées

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public définis à l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient d'intérêt public.
- les aires de stationnement telles que définies à l'article UL 12.

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

- les constructions à usage sportif, de loisirs et d'enseignement
- les logements de fonction strictement liés aux équipements créés dans la zone, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 80 m²

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, il est autorisé un dépassement de la construction en saillie sur le domaine public dans la limite de 30 cm et à la condition que cela ne réduise pas le cheminement piéton (le trottoir existant ou à créer) en deçà de la dimension imposée par la réglementation en vigueur.

Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 15 mètres.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

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

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévues à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés. Les surfaces libres de toute occupation du sol (constructions, aménagements...) devront être traitées en espaces verts ou publics plantés.

13.1 Pour les opérations de constructions prenant place sur une unité foncière supérieure à 750 m², et supportant un bâtiment dit collectif présentant plus de deux niveaux de construction, un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue. Ces espaces seront communs donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

13.2 Pour les opérations d'aménagement prenant place sur une unité foncière supérieure à 2800 m², et supportant des constructions ne présentant pas plus de deux niveaux de construction, un minimum de 5% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue. Ces espaces seront communs, donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 5 – ZONE UZ

ZONE D'ACTIVITE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UZ est affectée aux activités industrielles, artisanales et commerciales, de bureaux, services et hôtellerie. Elle est divisée en six secteurs :

- Le secteur UZa correspond à la zone industrielle des Iscles, dans laquelle, est créé un sous-secteur UZaM. Ce sous-secteur UZaM est une zone à plan masse qui a pour vocation d'accueillir les activités liées au redéploiement du MIN de Châteaurenard et particulièrement à son activité logistique (entrepôts notamment frigorifiques pour produits alimentaires). Cette zone à plan de masse comprend une zone d'implantation.
- Le secteur UZb destiné principalement au commerce, entrepôt (lié à la présence du MIN) et aux activités de bureaux avec un niveau de nuisance des activités qui doit être limité. Il correspond au MIN de Châteaurenard et s'étend au nord du boulevard Genevet.
- Le secteur UZe correspond au Barret, la Tourre et les Lones, et à la zone d'activités jouxtant celle de Rognonas. Ce secteur auparavant réservé aux activités de la filière agroalimentaire, s'est aujourd'hui diversifié de manière à accueillir des activités économiques variées.
- Le secteur UZf situé en bordure Sud de la D 571 à l'Ouest de l'agglomération. Celui-ci s'inscrit dans le prolongement de la zone UZe marquée par la diversité des activités qui y sont implantées mais, étant située en entrée de ville, une attention particulière est apportée au traitement paysager.
- Le secteur UZs destiné à des activités de bureaux est situé au voisinage de l'agglomération (en entrée de ville au nord de la RD 571) avec un niveau de nuisance des activités qui doit être limité.
- Le secteur UZt destiné à des activités de bureaux (dont l'hôtellerie est admise).

La zone UZ est concernée totalement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (tel que piscine des logements de fonctions...) autres que celles désignées à l'article UZ 2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2) Sont également interdites :

- dans le secteur UZa : Situé pour partie en zone inondable d'aléa fort et modéré,

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce et d'hôtellerie

- Les constructions à usage de bureaux et de services autres que celles rendues nécessaires par l'exercice d'une activité existante (besoins internes).

- dans le sous-secteur UZaM :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hôtellerie

- dans le secteur UZb :

Les nouvelles occupations et utilisations du sol à usage d'activité industrielle et artisanale.

- dans le secteur UZt :

Les nouvelles occupations et utilisations du sol à usage de commerce, d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt et de stockage

- dans le secteur UZs :

Les nouvelles occupations et utilisations du sol liées aux usages d'entrepôt et de stockage.

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

1) Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UZa

1.1 Concernant les occupations et utilisations du sol à usage d'activités :

•L'aménagement et l'extension de toutes les occupations et utilisations du sol existantes à usage d'activités (industrie, artisanat, commerces, entrepôts, bureaux) sous réserve qu'elles ne soient pas génératrices de risques ou de nuisances les rendant incompatibles et inacceptables avec le voisinage résidentiel.

1.2 Concernant les constructions à usage d'habitation :

1.2.1 Concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, sont autorisés :

•Les logements de fonction uniquement à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que leur présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance des établissements et services de la zone et que leur surface de plancher totale n'excède pas 80 m².

1.2.2 Concernant les constructions existantes à usage d'habitation (au 19/07/06), sont autorisés :

•L'extension mesurée ne dépassant pas 30 % de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, sans dépasser 80 m² de surface de plancher totale.

•les annexes à l'habitation attenantes ou non (tel que abri, garage...) dans la limite d'une surface maximale de 35 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, par unité foncière à condition d'être implantées sur l'unité foncière dans un rayon maximal de 30 mètres à compter de l'habitation principale. Pour les annexes à usage de garage, l'emprise au sol maximale est portée à 50 mètres carrés.

•Les piscines à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

2) Sont également autorisés sous conditions :

- Dans le secteur UZa :

Les constructions à usage de bureaux et de services rendues nécessaires par l'exercice d'une activité existante (besoins internes).

- Dans le sous-secteur UZaM :

Les constructions et installations qui sont rendues nécessaires à l'activité du Marché d'Intérêt National de Châteaurenard.

- Dans le secteur UZb :

Les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie sont admis.

- Dans le secteur UZe et UZf :

- Les constructions à usage d'activités économiques liées à l'industrie, l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances les rendant incompatibles et inacceptables avec le voisinage résidentiel.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les constructions à usage de commerce et d'entreposage sont autorisées aussi.

- Dans le secteur UZs :

- Les constructions à usage d'activités économiques liées à l'industrie ou l'artisanat, sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances les rendant incompatibles et inacceptables avec le voisinage résidentiel.
- Les constructions à usage d'hôtellerie sont admis.

- Dans le secteur UZt :

- Les constructions à usage d'hôtellerie (et leurs annexes) sont admis.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Notamment :

- Dans les secteur UZf et UZs, tout nouvel accès direct sur la RD 571 est interdit.

Seuls peuvent être conservés les accès desservant exclusivement les constructions existantes. Ces accès ne peuvent être maintenus en cas de changement d'affectation ou de destination de ces constructions ou de toute autre transformation augmentant de façon sensible le trafic de ces accès.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement préalable au rejet.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

***Dans le sous sous-secteur UZaM :**

Concernant le pluvial, il est précisé que dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder exclusivement par infiltration, un dispositif de rétention sera mis en place sur le terrain avec un débit de fuite calibré de 20l/s/ha vers les ouvrages publics de collecte des eaux pluviales.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies: A défaut d'indications sur les documents graphiques (marges de recul)

Dans le sous-secteur UZaM :

- 1- Les implantations des constructions doivent respecter les zones d'implantation définies sur la planche A des documents graphiques du règlement,
- 2- Des saillies telles que balcons, escaliers, sont admises au-delà des implantations prévues au plan.

Dans les secteurs UZa, les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'axe de la voie au moins égale à :

- 22 mètres de l'avenue de la Durance,
- 15 mètres des autres voies.

Dans le secteur UZe :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 5 mètres. Le long de la RD 34, les bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Dans le secteur UZb et UZs, les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 5 mètres de toutes les voies

Dans le secteur Uzf, les bâtiments doivent être implantés :

- à une distance de l'alignement de fait au moins égale à 10 mètres le long de la RD 571
- à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des autres voies

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (le 19 juillet 2006) :

A défaut du respect des marges de recul indiquées ci-dessus, les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation automobile.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-avant, la surélévation à l'aplomb du bâti existant ou la reconstruction dans le même volume sont possibles.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois le bâtiment peut jouxter la limite séparative 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.

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

Lorsque des raisons de sécurité d'accès aux voies publiques l'exigent, les bâtiments existants peuvent être étendus à l'intérieur des marges de recul prédéfinies. Dans ce cas précis, les bâtiments doivent, dans la mesure du possible, être édifiés en limite séparative ou dans le prolongement de bâtiments existants.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (le 19 juillet 2006) :

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

Dans le sous-secteur UZaM :

- 1- Les implantations des constructions doivent respecter les zones d'implantation définies sur la planche A des documents graphiques du règlement,
- 2- Des saillies telles que balcons, escaliers, sont admises au-delà des implantations prévues au plan.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non jointifs ne peut être inférieure à 5 mètres.

Cette distance peut être adaptée lorsque les dispositions sont compatibles avec les dispositions générales de protection civile.

Dans le sous-secteur UZaM :

Non réglementé

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 15 mètres jusqu'au faîtage dans l'ensemble de la zone
- 12 mètres à l'égout du toit dans les secteurs UZb, UZf et UZs,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le sous-secteur UZaM :

1- Les hauteurs maximum des constructions sont indiquées sur la planche A des documents graphiques du règlement par la définition d'une hauteur maximum.

2- Toutefois, des éléments de superstructures répondant à des impératifs techniques ou de sécurité sont autorisés au-delà des limitations indiquées sur la planche A des documents graphiques du règlement.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,8 mètre ou les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène.

Dans les zones d'aléa du PPRi portées au document graphique, les clôtures devront respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRi.

Dans le sous-secteur UZaM :

Les clôtures seront constituées en grillage rigide sans partie maçonnée ou opaque à l'exception des soubassements dont la hauteur ne pourra dépasser 0,40 mètre. Les éléments nécessaires pour, la fixation, la composition architecturale, et le fonctionnement, à la pose d'un portail, pourront être maçonnés. La clôture sur voie publique ou privée est d'une hauteur maximale de 2,50 mètres. Elles seront doublées d'une haie vive dès que la configuration ou les aménagements le permettent.

Dispositions particulières supplémentaires s'appliquant aux secteurs UZe et UZf

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules y compris les "deux-roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R. 112.2 du Code de l'Urbanisme. Il est exigé :

- pour des constructions à usage de bureaux et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour les CENT (100) premiers mètres carrés de surface de plancher et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de surface de plancher supplémentaires,
- pour les constructions à usage de commerce
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - d'une surface de vente comprise entre 200 m² et 500 m²: 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- pour les établissements recevant du public (salles de spectacles, réunions, ...) : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les logements de fonction : 2 places par logement de fonction

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

L'aménagement des aires de stationnement sera localisé pour ¼ au maximum de leur quantité sur la façade avant du ou des bâtiments donnant sur l'emprise publique.

Dans le secteur UZf:

Les surfaces affectées à la circulation et au stationnement des véhicules seront limitées aux seules contraintes de fonctionnement. Elles ne pourront jouxter le domaine public aménagé que sur une distance égale à 50 % maximum de la surface située entre le bâtiment et la limite du domaine public.

De plus, dans le sous-secteur UZaM, il est rajouté une autre disposition soumise à la règle ci-dessous :

Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place/150 m² de surface de plancher

Les aires de stationnement prévues dans le présent sous-secteur peuvent être réalisées sur l'unité foncière, indépendamment de la façade avant du ou des bâtiments donnant sur l'emprise publique.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement seront plantées selon le ratio suivant : 1 arbre pour 2 places de stationnement.

Dans le sous-secteur UZaM :

Les aires de stationnement seront plantées selon le ratio suivant : 1 arbre pour 4 places de stationnement VL non couvertes par des ombrières.

Le projet d'aménagement paysager doit comporter les essences suivantes (ou équivalents) :

- Trame 1 : Les haies multi-strates ayant vocation à recréer une forêt de peupliers seront composées des essences suivantes :

- Frêne à feuilles étroites
- Populus alba : Peuplier blanc
- Populus nigra : Peuplier noir
- Salix alba : Saule blanc
- Ulmus minor : Orme champêtre
- Alnus sp. : Aulne indigène
- Salix sp. : Saule indigène

- Trame 2 : Les structures végétales implantées d'est en ouest, seront composées des essences suivantes :

- Cyprès
- Arbres de Judée
- Sorbus aucuparia
- Cornus sanguinea (cornouiller)
- Crataegus monogyna (aubépine)
- Corylus cornuta (noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'europe)
- Frangula alnus (Bourdaïne)
- Spartium junceum (genêt d'Espagne)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Viburnum opulus (viorne obier)
- Arbutus unedo (arbousier)

- Trame 3 : Les haies multi-strates et linéaires d'espace verts venant entourer le foncier seront composées des essences suivantes :

- Erables champêtres (acer campestre)
- Erables planes (acer platanoides)
- Erables sycomore (acer pseudoplatanus)

Un minimum de 5% de la superficie foncière sera dédié à des espaces en pleine terre et infrastructures hydrauliques tels que bassins de rétention et d'infiltration.

Dans le secteur UZf :

Lors de l'élaboration des plans masse des projets de construction, les espaces libres de construction, devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la D 571.

Dans le secteur UZe :

Au lieu-dit "La Chaffine", afin d'isoler le secteur UZe de la zone agricole située au Sud et à l'Est, toute autorisation administrative, concernant les constructions et installations non interdites à l'article UZ1, est subordonnée aux contraintes de plantations :

- maintien des plantations d'alignement existantes
- réalisation des plantations d'alignement à créer, dans les conditions suivantes : bande végétalisée de haute tige, suffisamment large et dense, à feuilles caduques et permanentes.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE 1AUB

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone d'urbanisation future à vocation d'équipements scolaires (implantation d'un lycée), non ou insuffisamment équipée en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement), est appelée à être aménagées à court-moyen terme.

L'exigence d'une organisation rationnelle de cette zone conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte.

La zone 1AUB est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE 1AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUB 2,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

- Les établissements et équipements scolaires,
- Les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit liée au fonctionnement des établissements et équipements publics de la zone,
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 50 m²,
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant,
- Toute construction devra respecter une rehausse des planchers de 50 cm par rapport au terrain naturel.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE 1Aub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

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

ARTICLE 1Aub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE 1Aub 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies :

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions et ouvrages (voirie par exemple) doit respecter un retrait de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau le Réal. La réalisation d'ouvrages de franchissement du Réal pour les déplacements doux (piétons/cycles) est autorisée.

ARTICLE 1Aub 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, ne pourra excéder :

- 15 mètres pour les équipements scolaires,
- 9 mètres pour les logements de fonction,
- 6 mètres pour les commerces.

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

ARTICLE 1AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Le choix des constructions tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions peuvent présenter un caractère de diversité dans les volumes mais doivent présenter un caractère d'unité dans les matières et les couleurs.

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les établissements et équipements scolaires :

- 1 place de stationnement pour 20 élèves.
- 1 place "deux roues" par tranche de 10 élèves. Ces places devront être couvertes.
- 1 emplacement bus au minimum devant l'entrée de l'établissement scolaire.

Pour les logements de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les commerces :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

ARTICLE 1AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts ou publics plantés.

Les aires de stationnement seront plantées selon le ratio suivant : 1 arbre pour 4 places de stationnement. Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire. Ce plan précis et détaillé comportera :

- l'implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige),
- la définition des essences et tailles des végétaux.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 1 – ZONE 1AUc

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE :

Ces zones d'urbanisation future à vocation principalement résidentielle, non ou insuffisamment équipées en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement), sont appelées à être aménagées à court-moyen terme. Cette zone sera affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel (principe de mixité urbaine).

L'exigence d'une organisation rationnelle de ce nouveau quartier conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte, ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend les secteurs :

- 1AUc1 reprenant la forme urbaine générale développée dans les quartiers résidentiels
- 1AUc2 marquée par un renforcement des capacités d'accueil sur des terrains reconnus comme proches du centre ville et propices à la réalisation de logements pour actifs,
- 1AUc3 permettant la réalisation de logements collectifs
- 1AUc4 route de Tarascon avec un sous-secteur 1AUc4a dans lequel seules les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont autorisées.
- 1 AUcf destiné à l'accueil des gens du voyage

La zone 1AUc est concernée totalement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage agricole à l'exception des extensions visées à l'article 1AU 2,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Dans le sous-secteur 1AUc4a, toutes les constructions autres que celles visées au dernier alinéa de l'article 1AUc 2 sont interdites.

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUc (et en particulier les constructions à usage d'habitat) dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble la zone.
- Les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- L'extension mesurée des installations classées et des constructions existantes à usage d'activités (à l'exception des activités industrielles), à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard de la sécurité et de nuisances,

- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.) sous réserve de s'intégrer dans l'aspect architectural environnant.
- Dans le sous-secteur 1AUc4a, seules les constructions à usage d'hébergements hôteliers et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE 1AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation particulière et peut être subordonnée à un traitement préalable au rejet.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

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

ARTICLE 1AUc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR)

ARTICLE 1AUc 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies :

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur 1AUc4 et le sous-secteur 1AUc4a, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite de l'emprise publique de la RD 28 (route de Tarascon).

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, il est autorisé un dépassement de la construction en saillie sur le domaine public dans la limite de 30 cm et à la condition que cela ne réduise pas le cheminement piéton (le trottoir existant ou à créer) en deçà de la dimension imposée par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUc 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUc 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres dans l'ensemble de la zone
- 9 mètres dans le secteur 1AUc 2 sans excéder trois niveaux, à condition d'être implanté sur une unité foncière d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m²
- 14 mètres dans le seul secteur 1AUc3 sans excéder 4 niveaux
- 12 mètres dans le secteur 1AUc4 et le sous-secteur 1AUc4a

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Cette limitation peut également être supprimée le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

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

ARTICLE 1AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions seront constituées de volumes simples. En outre :

- les toitures seront généralement constituées de DEUX (2) pentes et recouvertes de tuiles rondes,
 - les menuiseries seront adaptées au caractère architectural du bâti par leur dessin et leur matériau,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les clôtures

Dans les zones d'aléa du PPRi portées au document graphique, les clôtures devront respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRi.

Dans le reste de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Dans le **secteur 1AUc4 et le sous-secteur 1AUc4a**, les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'un grillage rigide de type treillis soudé de couleur RAL 7036 et d'une hauteur maximale de 1,80m. Elles seront doublées d'une haie vive d'essences locales à feuille persistante.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée à l'exception des parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites.

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé pour les constructions, extensions, ou changement de destination à usage d'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoute la réalisation de places de stationnement visiteurs, préférentiellement réalisées en surface et sur le terrain d'assiette de l'opération, selon les normes du tableau ci dessous :

Opération de 1 à 3 logement(s)	Opération de 4 à 8 logements	Opération de 9 à 13 logements	Par tranche de 5 logements supplémentaires
0 place visiteur exigée	1 place visiteur exigée	2 places visiteurs exigées	1 place visiteur supplémentaire exigée par tranche (même entamée)

Pour les constructions d'habitation à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat : il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement. En outre, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le 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 commencement des travaux.

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher;
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour CENT (100) premiers mètres carrés de surface de plancher et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de surface de plancher supplémentaires ;
- pour les constructions à usage de commerce :
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
 - d'une surface de vente comprise entre 200 et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente;
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente ;
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher;
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les autres établissements recevant du public de type salle de spectacle, de réunion... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies. Parmi ces places de stationnement, des places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite seront programmées selon les normes en vigueur.

En plus, dans le secteur 1AUc4, il est exigé une place de stationnement par logement pour les résidences seniors.

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

ARTICLE 1AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes dans toute la mesure du possible.

13.1 Pour les opérations de constructions, un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue.

Pour les bâtiments collectifs, ces espaces seront communs donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

13.2 Pour les opérations d'aménagement prenant place sur une unité foncière supérieure à 2800 m², et supportant des constructions ne présentant pas plus de deux niveaux de construction, un minimum de 5% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue. Ces espaces seront communs, donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

Dans le secteur 1AUc4 et le sous-secteur 1AUc4a :

- les surfaces libres destinées à être plantées comprenant également les espaces paysagers de rétention des eaux pluviales doivent représenter au moins 10% de la surface du terrain,
- les voies devront comporter des plantations d'alignement (arbres de haute tige d'essences locales adaptées à la nature du terrain),
- les ouvrages de rétention communs et privés devront être traités dans le cadre d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti. Les pentes des talus doivent être compatibles avec la sécurité des personnes et doivent comporter un accès réservé pour l'entretien,
- la bande laissée libre de construction le long de la route de Tarascon devra faire l'objet d'un traitement végétal et paysager.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 2 - ZONE 2Auc

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT

Caractère de la zone :

La zone 2Auc correspond au secteur de développement résidentiel des quartiers ouest et sud. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assujettie à la définition préalable d'un schéma d'organisation d'ensemble de son périmètre et à la réalisation des équipements de viabilité rendus nécessaires par son aménagement.

Toute urbanisation nouvelle dans ce secteur est conditionnée par la mise en oeuvre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble rendue possible dans le cadre d'une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. (exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif).

La zone 2Auc est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 2Auc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2Auc 2 sont interdites.

ARTICLE 2Auc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

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

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de surface de plancher et sans création de nouveaux logements.
- les annexes non attenantes des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface maximale de 35 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par unité foncière à condition d'être implantées sur l'unité foncière dans un rayon maximal de 30 mètres à compter de l'habitation principale. Pour les annexes à usage de garage, l'emprise au sol maximale est portée à 50 mètres.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2Auc 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2Auc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE 2AUc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les bâtiments doivent s'aligner à un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 2AUc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AUc 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AUc 10 - HAUTEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AUc 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Dans les zones d'aléa du PPRi portées au document graphique, les clôtures devront respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRi.

En dehors des zones d'aléa du PPRi, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront en grillage. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Dans les zones soumises à l'aléa d'inondation du Réal portées au document graphique, les clôtures ne peuvent être réalisées qu'en grillage sans parties maçonnées ou opaques.

ARTICLE 2AUc12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 3– ZONE 1AUd
QUARTIER DURABLE DU VIGNERET

Caractère de la zone :

Cette zone d'urbanisation future à vocation principalement résidentielle, sous forme de quartier durable, non ou insuffisamment équipée en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement), est appelée à être aménagée à court terme. Cette zone sera affectée principalement au logement ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif et aux commerces de proximité.

L'exigence d'une organisation rationnelle de ce nouveau quartier conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte, ou à une opération d'aménagement d'ensemble.

Les aménagements de cette zone devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier durable du Vigneret, telle que définie dans le dossier « 4 – Document d'Orientations Particulières d'Aménagement » du présent P.L.U.

Cette zone comprend les secteurs :

- 1AUd-I destiné à accueillir des logements individuels
- 1AUd-C destinés à accueillir des logements collectifs et intermédiaires
- 1AUd-E destinés à accueillir un équipement intergénérationnel public et/ou d'intérêt collectif
- 1AUd-P destinés à accueillir des équipements et aménagements publics

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

• **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

• **ARTICLE 1AUd 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AUd 2.

• **ARTICLE 1AUd 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En secteurs 1AUd-I et 1AUd-C sont admises, sous réserve de compatibilité avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions à destination :

- d'habitation ;
- de services publics ou d'intérêt collectif ;
- de commerce de proximité.

En secteurs 1AUd-P et 1AUd-E, sont admises, sous réserve de compatibilité avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif.

• **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

• **ARTICLE 1AUd 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Les accès et voies de desserte privés doivent strictement se conformer aux caractéristiques données par l'orientation d'aménagement et de programmation.

- **ARTICLE 1AUd 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées d'activités ou d'équipements peut être soumise à autorisation et subordonnée à un traitement préalable au rejet.

***Eaux pluviales**

Les eaux de pluie font l'objet d'une récupération par citernes enterrées ou intégrées au bâti et conformes à la réglementation.

Les trop-pleins doivent être obligatoirement raccordés au réseau collecteur pluvial.

En secteurs 1AUd-P et 1AUd-E, les eaux de ruissellement des espaces de stationnement sont obligatoirement soumises à pré-traitement (dessablage, déshuilage) avant stockage et rejet vers le réseau public.

Déchets:

Les logements devront être dotés d'aménagements intérieurs permettant l'insertion dans chaque cuisine de l'ensemble des bacs à tri sélectif nécessaires.

Chaque espace vert, privatif ou collectif, sera équipé d'un composteur de déchets verts.

Autres réseaux :

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

- **ARTICLE 1AUd 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- **ARTICLE 1AUd 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

En secteurs 1AUd-I et 1AUd-C, les bâtiments doivent s'implanter dans une zone d'implantation d'une profondeur définie par les documents graphiques.

Sur les parcelles prenant accès depuis une voie au Nord, ils sont obligatoirement implantés à l'alignement Sud de la voie. Des niches ou redents ponctuels, d'une longueur totale inférieure à 1/3 du linéaire de façade alignée, sont admis, à condition d'être accompagnés de toute clôture, muret, aménagement ou végétalisation permettant d'empêcher tout stationnement de véhicules.

En secteur 1AUd-E, 1/3 du linéaire de façades sur voies et emprises publiques doit s'implanter à l'alignement, les 2/3 restants respectant un recul de 3 mètres minimum.

En secteur 1AUd-P, les bâtiments doivent respecter la zone d'implantation graphique définie au plan de zonage.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, il est autorisé un dépassement de la construction en saillie sur le domaine public dans la limite de 30 cm et à la condition que cela ne réduise pas le cheminement piéton (le trottoir existant ou à créer) en deçà de la dimension imposée par la réglementation en vigueur.

• **ARTICLE 1AUd 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteurs 1AUd-I et 1AUd-C les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

En secteur 1AUd-E, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

En secteurs 1AUd-I, 1AUd-C et 1AUd-P, les bâtiments doivent respecter la zone d'implantation graphique définie au plan de zonage.

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

Non réglementée

• **ARTICLE 1AUd 9 – EMPRISE AU SOL**

En secteurs 1AUd-I, 1AUd-C et 1AUd-P l'emprise au sol est limitée par une zone d'implantation graphique, reportée aux plans de zonage,

En secteur 1AUd-E, l'emprise au sol est non réglementée.

• **ARTICLE 1AUd 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les toitures traditionnelles, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres en secteur 1AUd-I ;
- 9,5 mètres en secteur 1AUd-C.

Pour les toitures-terrasses, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'acrotère, ne pourra excéder :

- 7,5 mètres en secteur 1AUd-I ;
- 10 mètres en secteur 1AUd-C.

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

En secteurs 1AUd-E et 1AUd-P, la hauteur n'est pas réglementée.

• **ARTICLE 1AUd 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Est admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

toitures

En secteur 1AUd-C, les toitures sont obligatoirement de type toiture-terrasse végétalisée.

façades

Les façades seront de teinte claire, de façon à éviter la surchauffe d'été.

protections solaires des ouvertures

Les ouvertures des façades Sud, Est et Ouest recevront impérativement des menuiseries d'occultation complète (volets pleins), permettant de garantir un confort d'été optimal.

De plus, les façades Sud seront obligatoirement dotées de protections solaires adaptées et justifiées, de type débord (toiture, balcon, « casquette »), brise-soleil ou pergola (accompagnée de plantes grimpantes à feuilles caduques), dimensionnés en fonction des conditions locales (prise en compte de l'orientation et des masques).

clôtures

Les murs-bahuts sont interdits.

La hauteur de clôture ne dépassera pas 1,8 mètre.

Les clôtures devront respecter les modèles donnés à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les clôtures en limite séparative seront :

- soit grillagées sur toute leur longueur ;
- soit grillagées sur 1/3 de leur longueur la plus proche de l'espace public et, sur les 2/3 restants maçonnées et enduites, ou en remplissage bois.

En limite d'espace public, les clôtures seront obligatoirement grillagées.

dispositifs techniques

Les capteurs solaires, pompes à chaleur et autres dispositifs techniques seront impérativement intégrés dans le volume bâti.

Les citernes d'eaux pluviales seront préférentiellement enterrées, sinon intégrées au bâti.

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

Les climatiseurs sont interdits.

• **ARTICLE 1AUd 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement est assuré en dehors des secteurs 1AUd-I et 1AUd-C.

En secteur 1AUd-P, sont prévus à cet effet des halles de stationnement collectives ainsi qu'un parking de surface collectif.

Dans tous les bâtiments de logements collectifs ou intermédiaires, doivent être réalisées des places de stationnement destinées aux deux-roues, couvertes et accessibles depuis l'espace public, au ratio de 2 emplacements (ou 1 m²) par logement, en locaux communs ou boxes individualisés.

En secteur 1AUd-E, le stationnement est à assurer intégralement sur la parcelle. Le nombre de places de stationnement automobiles et deux-roues à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la destination des locaux ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation.

• **ARTICLE 1AUd 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les haies existantes sont à conserver suivant les indications graphiques.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement pourvues d'un masque végétal (haie mixte ou autre) sur leurs deux faces.

Les toitures terrasses non accessibles sont obligatoirement végétalisées.

Les aménagements liés à la rétention des eaux pluviales feront l'objet de plantations et d'un traitement paysager adapté. Les bâches pluviales sont interdites.

En secteurs 1AUd-I et 1AUd-C :

- 75% des surfaces non bâties seront plantées en pleine terre ;
- les surfaces non plantées seront traitées avec des matériaux perméables ;
- les espaces non bâtis feront l'objet d'un aménagement paysager avec la plantation d'au moins un arbre de haute tige, à feuilles caduques, pour 100 m² d'espace libre du terrain d'assiette du projet.

En secteur 1AUd-E, le stationnement de surface est planté à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement.

Les plantations seront réalisées à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haute tige et des espèces de garrigue.

Pour les opérations de logements collectifs, les espaces libres seront soit individualisés pour chacun des logements, soit communs donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

- **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**
- **ARTICLE 1AUd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 3 – ZONE 1AUz

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITE

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone d'urbanisation future à vocation d'activités, non ou insuffisamment équipée en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement), est appelée à être aménagée à court-moyen terme. Cette zone sera affectée principalement à l'activité économique. L'exigence d'une organisation rationnelle de ces nouveaux secteurs conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte.

La zone 1AUz est affectée aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, de bureaux, de commerces, d'hôtellerie, ainsi que de commerces et activités liées à l'agriculture et à l'agroalimentaire. Elle comporte deux sous-secteurs :

- le sous secteur 1AUza à vocation industrielle, commerciale, artisanale, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif tel que défini dans le lexique des dispositions générales du présent règlement,
- le sous secteur 1AUzt à vocation strictement tertiaire de bureaux (bâtiments administratifs d'entreprise, services, etc.) et d'hôtellerie.

La zone 1AUz est concernée totalement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE 1AUz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles désignées à l'article 1AUz 2,
- Les constructions à usage agricole,
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs, à usage de loisirs, lié ou non à la pratique du sport,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme, à usage de loisirs, lié ou non à la pratique du sport,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux désignés à l'article 1AUz 2,
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2) En complément du 1) ci-dessus et à l'exception des aménagement et extensions mentionnés à l'article 1AUz.2, sont interdites dans les secteurs 1AUzt

- Les nouvelles occupations et utilisations à usage, de commerce, d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt.

3) En complément du 1) ci-dessus et à l'exception des aménagements et extensions mentionnés à l'article 1AUz 2, sont interdites dans le secteur 1AUza :

- Les nouvelles occupations et utilisations à usage d'entrepôt et d'hébergement hôtelier.

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

- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)

1) Concernant les occupations et utilisations du sol à usage d'activités :

1.1) Sont autorisés dans la zone 1AUz :

- L'aménagement et l'extension de toutes les occupations et utilisations du sol existantes à usage d'activités (industrie, artisanat, commerces, entrepôts, bureaux) sous réserve qu'elles ne soient pas génératrices de risques ou de nuisances et qu'elles n'aggravent pas la situation au regard de la sécurité.
- Les constructions liées à l'activité agro-alimentaire, ainsi que les constructions liées aux activités de commerce, bureaux, entrepôt ou d'hôtellerie, à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme, existants à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU.

1.2) Sont autorisées dans le secteur 1AUzt :

Exclusivement les constructions conformes à la vocation du secteur d'activités : bureaux (bâtiments administratifs d'entreprise, services...), hôtels et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2) Concernant les constructions à usage d'habitation :

2.2.1 Concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, sont autorisés :

- Les logements de fonction uniquement à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que leur présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance des établissements et services de la zone et que leur surface de plancher totale n'excède pas 80 m².

2.2.2 Concernant les constructions existantes à usage d'habitation (au 19/07/06), sont autorisés :

- L'extension mesurée ne dépassant pas 30 % de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, sans dépasser 80 m² de surface de plancher totale.
- les annexes à l'habitation attenantes ou non (tel que abri, garage...) dans la limite d'une surface maximale de 35 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, par unité foncière à condition d'être implantées sur l'unité foncière dans un rayon maximal de 30 mètres à compter de l'habitation principale. Pour les annexes à usage de garage, l'emprise au sol maximale est portée à 50 mètres carrés.
- Les piscines à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

3) Dans le secteur 1AUza, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs définis à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les logements de fonction, limités à 80 m² d'emprise au sol, sur un niveau et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUz 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Seuls peuvent être conservés les accès desservant exclusivement les constructions existantes. Ces accès ne peuvent être maintenus en cas de changement d'affectation de ces constructions ou de toute autre transformation augmentant même de façon sensible le trafic de ces accès.

Dans la zone 1AUz, tout nouvel accès sur la route départementale (RD) 571 est interdit. Dans le cadre d'un aménagement de la zone, le projet devra prévoir des accès par la voie à créer (emplacement réservé n°7), et ne devra pas à ce titre compromettre l'urbanisation totale du secteur 1AUz.

ARTICLE 1AUz 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

***Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement préalable au rejet.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

De plus, en cas de lotissement :

Les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration au moyen de bassins de rétention privés si nécessaire. En cas de remblaiement des lots, la côte du terrain fini restera inférieure à la côte minimale de la voie bordant le lot de 15 cm.

Autres réseaux :

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

ARTICLE 1AUz 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1- Voies

Ces dispositions s'appliquent également à l'intérieur des opérations d'aménagement.

Dans la zone 1AUz et le secteur 1AUzt :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 5 mètres.

Le long de la RD 34, les bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.
Le long de la RD 571, les bâtiments doivent s'implanter à 7,50 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Dans le secteur 1AUza :

Concernant l'avenue de la Chaffine :

1- En limite Nord

- les clôtures devront s'implanter en limite Nord de l'emprise publique,
- les bâtiments pourront s'implanter en limite Nord de l'emprise publique ou en retrait de celle-ci.

2- En limite Sud

- les clôtures devront s'implanter à une distance de 10 mètres de la limite Sud de l'emprise publique,
- les bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de la limite Sud de l'emprise publique.

Concernant les autres voies existantes ou à créer :

- les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de l'emprise publique des autres voies à créer.

Le long de la RD 571, les bâtiments doivent s'implanter à 7,50 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

2- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (le 19 juillet 2016)

A défaut du respect des marges de recul indiquées ci-dessus, les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation automobile.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-avant, la surélévation à l'aplomb du bâti existant ou la reconstruction dans le même volume sont possibles.

3- Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUz 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Toutefois le bâtiment peut jouxter la limite séparative 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.

En complément, dans le secteur 1AUza, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Cette disposition s'applique également à l'intérieur des opérations d'aménagement.

Lorsque des raisons de sécurité d'accès aux voies publiques l'exigent, les bâtiments existants peuvent être étendus à l'intérieur des marges de recul prédéfinies. Dans ce cas précis, les bâtiments doivent, dans la mesure du possible, être édifiés en limite séparative ou dans le prolongement de bâtiments existants.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (le 19 juillet 2006) :

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

ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AUz 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Les logements de fonctions ne pourront excéder 80 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUz 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne pourra excéder 15 mètres.

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

ARTICLE 1 AUz 11 – ASPECTS EXTERIEURS

1- Dans l'ensemble de la zone 1AUz

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

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation, pompe à chaleur et autres dispositifs techniques doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible. Ils ne pourront en tout état de cause être positionnés plus haut que la clôture du terrain.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans les zones d'aléa du PPRi portées au document graphique, les clôtures devront respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRi.

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

2- De plus, dans la zone 1AUz et le secteur 1AUzt

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut maçonné enduit de 1 mètre de hauteur surmonté d'un grillage rigide. Elles seront doublées d'une haie vive d'essences locales à feuille persistantes.

3- De plus, dans le secteur 1AUza

Les façades orientées vers la RD 571 ou l'avenue de la Chaffine seront traitées en façades principales, avec l'attention esthétique que cela implique.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'un grillage rigide de type treillis soudé de couleur verte et d'une hauteur maximale de 1,80m. Elles seront doublées d'une haie vive d'essences locales à feuille persistante.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée à l'exception des parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites.

Les aires de dépôts ou de stockage (matériaux, livraisons, déchets, etc.) ne pourront pas être implantées en vis-à-vis des voies publiques. Leur implantation se fera donc en partie arrière des bâtiments par rapport aux voies publiques (la RD 571 l'avenue de la Chaffine sont à considérer en priorité pour cette obligation).

ARTICLE 1 AUz 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules y compris les "deux-roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celles donnée par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour des constructions à usage de bureaux et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour les CENT (100) premiers mètres carrés de surface de plancher et 1 place par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de surface de plancher supplémentaires,
- pour les constructions à usage de commerce :
 - d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - d'une surface de vente comprise entre 200 m² et 500 m²: 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- pour les établissement recevant du public (salles de spectacles, réunions, ...) : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les logements de fonction : 2 places par logement de fonction.

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

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

L'aménagement des aires de stationnement sera localisé pour ¼ au maximum de leur quantité sur la façade avant du ou des bâtiments donnant sur l'emprise publique.

Dans le secteur 1AUza, l'emprise publique à prendre en considération est en priorité la RD 571, puis l'avenue de la Chaffine pour les terrains mitoyens de cette voie. Pour les parcelles mitoyennes à la RD571, les espaces de stationnement devront être implantés en partie arrière des bâtiments par rapport à cette voie.

ARTICLE 1 AUz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dans l'ensemble de la zone 1AUz

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts ou publics plantés.

Les aires de stationnement seront plantées selon le ratio suivant : 1 arbre pour 2 places de stationnement. Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire. Ce plan précis et détaillé comportera :

- implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige),
- définition des essences et tailles des végétaux.
- des aménagements d'accompagnement de la RD 571.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

2- De plus, dans le secteur 1AUza

Les surfaces libres destinées à être plantées comprenant également les espaces paysagers de rétention des eaux pluviales doivent représenter au moins 10% de la surface du terrain.

Les voies structurantes devront comporter des plantations d'alignement (arbres de haute tige d'essences locales adaptées à la nature du terrain).

Les ouvrages de rétention communs et privés devront être traités dans le cadre d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti. Les pentes des talus doivent être compatibles avec la sécurité des personnes et doivent comporter un accès réservé pour l'entretien.

CHAPITRE 4 - ZONE 2AUz

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITÉ

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AUz est une zone à vocation d'activité non équipée à l'heure actuelle. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements et ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU et devra faire l'objet d'une étude préalable de faisabilité et de prescriptions d'orientations d'aménagement.

La zone 2AUz est concernée totalement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 2AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AUz 2 sont interdites.

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

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

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes,
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient d'intérêt public ou répondant à un intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUz 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementés

ARTICLE 2AUz 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementée

ARTICLE 2AUz 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE 2AUz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies:

A défaut d'indications sur les documents graphiques (marges de recul à respecter), les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 2AUz 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois le bâtiment peut jouxter la limite séparative 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.

Lorsque des raisons de sécurité d'accès aux voies publiques l'exigent, les bâtiments existants peuvent être étendus à l'intérieur des marges de recul prédéfinies. Dans ce cas précis, les constructions doivent, dans la mesure du possible, être édifiées en limite séparative ou dans le prolongement de bâtiments existants.

ARTICLE 2AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

ARTICLE 2AUz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUz 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUz 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Dans les zones d'aléa du PPRi portées au document graphique, les clôtures ne peuvent être réalisées qu'en grillage sans parties maçonnées ou opaques.

ARTICLE 2AUz 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 5 – ZONE 1AUI

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU/ regroupe un site non ou insuffisamment équipé en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement) appelé à être aménagé à court-moyen terme en direction d'activités d'hébergement touristique. L'exigence d'une organisation rationnelle de ces nouveaux secteurs conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte.

La zone 1AU/ est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE 1AU/ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU/ 2,

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

- Les constructions à usage de résidence de tourisme
- Les constructions et aménagements à usage d'équipement collectif sous réserve d'être liés à la satisfaction des besoins de la clientèle d'accueil (sanitaires, lieux de vie....) à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et des services de la zone et que la surface de plancher totale n'excède pas 80 m²
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)
- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU (le 19 juillet 2006), leur extension mesurée et leurs annexes dans une limite de 30% de la surface de plancher existante sans excéder 120 m² de surface de plancher.
- les aires de jeux et de sport

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU/ 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Seuls peuvent être conservés les accès desservant exclusivement les constructions existantes. Ces accès ne peuvent être maintenus en cas de changement d'affectation de ces constructions ou de toute autre transformation augmentant même de façon sensible le trafic de ces accès.

ARTICLE 1AU/4- DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Assainissement :

*** Eaux usées**

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

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

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

ARTICLE 1AU/5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE 1AU/6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

A défaut d'indications sur les documents graphiques (marges de recul à respecter), les bâtiments doivent être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales avec un minimum de 5 mètres de l'alignement,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AU/7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Toutefois le bâtiment peut jouxter la limite séparative 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.

Lorsque des raisons de sécurité d'accès aux voies publiques l'exigent, les bâtiments existants peuvent être étendus à l'intérieur des marges de recul prédéfinies. Dans ce cas précis, les bâtiments doivent, dans la mesure du possible, être édifiés en limite séparative ou dans le prolongement de bâtiments existants.

Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (le 19 juillet 2006) et leurs annexes peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1AU/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AU/9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU/10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AU/11 – ASPECTS EXTERIEURS

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

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantées en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En alignement du domaine public et le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur est limitée à 1,8 mètres et les parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes, les parties non maçonnées seront exécutées en claire voie homogène. Le dépassement de cette hauteur de 1,80 mètres demeure toutefois admis lorsque des raisons architecturales ou liées à la configuration du bâti existant le justifient.

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

ARTICLE 1AU/12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules y compris les "deux-roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE 1AU/13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts ou publics plantés.

13.1 Pour les opérations de constructions prenant place sur une unité foncière supérieure à 750 m², et supportant un bâtiment dit collectif présentant plus de deux niveaux de construction, un minimum de 15% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue. Ces espaces seront communs donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

13.2 Pour les opérations d'aménagement prenant place sur une unité foncière supérieure à 2800 m², et supportant des constructions ne présentant pas plus de deux niveaux de construction, un minimum de 5% du terrain d'assiette du projet doit être réservé à la réalisation d'espaces verts ou de plantations à partir d'essences locales, méditerranéennes, peu consommatrices en eau, comportant des arbres de haut jet et des espèces de garrigue. Ces espaces seront communs, donc maintenus accessibles, présentés sous la forme d'un seul tenant, et conçus comme des lieux de vie. Ils pourront recevoir des équipements de loisir et de détente.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU/14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

CHAPITRE 6 - ZONE 2AUI

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AU/ correspond au futur pôle à vocation d'hébergement touristique. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements et ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU présentant une étude préalable de faisabilité et la prescription d'orientations d'aménagement.

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

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 2AU/ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU/ 2 sont interdites.

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

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

- l'aménagement et la réfection des constructions existantes,
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient d'intérêt public ou répondant à un intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU/ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE 2AU/ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des emprises publiques.

ARTICLE 2AU/ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU/ 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU/ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - ZONE A

ZONE D'ACTIVITÉ AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A :

Les zones agricoles sont les espaces à protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agronomique des terres et de leur potentiel de production.

La zone A est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 à l'exception des affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions ou modes d'utilisation autorisées à l'article A 2.

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

1) Les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages et installations) liées aux services publics ou répondant à un intérêt collectif, et notamment les équipements collectifs publics de secours et d'assistance.

2) Dans l'intérêt de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à caractère fonctionnel, autres qu'à usage d'habitation, lorsqu'elles sont directement liées ou nécessaires à l'exploitation.
- les dépôts strictement liés à l'activité agricole.
- les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, S.I.C.A.) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles.
- les constructions à usage d'habitation strictement liées et rendues nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation indispensables au logement de l'exploitant et des employés, dans une limite de 200 m² de surface de plancher.
- les "gîtes ruraux" dans les constructions existantes proches de l'exploitation, et le camping à la ferme situé à proximité de l'exploitation, exercés en prolongement de l'acte de production agricole ou ayant l'exploitation pour support.
- les changements de destination des bâtiments, lorsque ces changements restent directement liés à l'exercice de l'exploitation agricole.

3) Les changements de destination de bâtiments agricoles, sans création de surface de plancher supplémentaire, pour lesquels a été identifié un intérêt patrimonial ou architectural, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments agricoles figurent sur le plan de zonage comme « mas identifiés comme remarquables ». Leur possible changement de destination devra respecter l'aspect originel du mas : la composition de ses façades, le rythme de ses ouvertures, l'ordonnancement du groupement bâti, les éventuels détails architectoniques, la qualité de leur insertion dans le paysage.

4) Pour les constructions existantes à usage d'habitation, sont seulement autorisées de manière non cumulative :

- pour les constructions contemporaines existantes à usage d'habitation, l'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante dans une limite de 200 m² de surface de plancher, sans création de nouveau logement.
- pour les mas et les corps de ferme anciens, l'aménagement à l'intérieur de l'enveloppe volumétrique existante, sans création de nouveau logement. Les extensions par annexe attenante sont interdites.

5) Pour les constructions existantes à usage d'habitation, sont également autorisées :

- les annexes non attenantes d'une surface maximale de 35 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par unité foncière à condition d'être implantées sur l'unité foncière dans un rayon maximal de 30 mètres à compter de l'habitation principale. Pour les annexes à usage de garage, l'emprise au sol maximale est portée à 50 mètres.

- les piscines à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale

6) L'extension des constructions existantes à usage d'activités sans modification de destination à condition que l'emprise au sol nouvelle soit au maximum de 50% de celles des bâtiments existants.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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 RÉSEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement :

*** Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis, sous réserve d'être conforme au Schéma d'Assainissement

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques sont exigés pour le traitement des eaux pluviales dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial rappelées à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Autres réseaux :

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

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

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

Voies et emprises publiques

a) Dans les bandes de recul liées aux grands axes de circulation - RD 571 et RD 28 (dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme dit Loi Barnier)

Les nouveaux bâtiments d'habitation doivent être implantés au-delà des marges de recul figurées sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions (annexes et dépendances) des habitations existantes si cette extension est implantée à une distance supérieure de 25 mètres à l'axe de la voie, et sous réserve de ne pas aggraver un risque de sécurité publique.

Pour les autres bâtiments, ils doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 25 mètres de l'axe le long de la RD 571 et la RD 28

Les ouvrages et constructions liés aux équipements collectifs techniques (station d'épuration....) sont notamment autorisés dans les bandes de recul.

b) Le long des autres voies et emprises publiques

- les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, le bâtiment peut jouxter la limite séparative en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

Les annexes des constructions d'habitation et d'activités autres qu'agricoles telles que garages, abris de jardins doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation sans toutefois dépasser un étage sur rez-de-chaussée (R+1),
- 15 mètres jusqu'au sommet du bâtiment pour les autres constructions, sauf dans le cône de transmission de la liaison hertzienne P.T.T Châteaurenard – Le Pontet représenté sur le document graphique où elle ne pourra excéder 12 mètres, afin de ne pas compromettre la liaison hertzienne.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Dans les zones d'aléa du PPRi portées au document graphique, les clôtures devront respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRi.

Dans le reste de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur ne doit pas dépasser 1 mètre à l'exception des parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès limitées à 2 mètres. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes.

Toutefois, en limite séparative entre deux parcelles supportant deux constructions mitoyennes à usage d'habitation, la hauteur de la clôture maçonnée pourra atteindre 2 mètres sur une longueur maximale de 20 mètres. Cette clôture sera enduite sur ses deux faces.

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

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

Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en Fibrociment couleur tuile.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies brise vent, les plantations d'alignement, les arbres isolés ou les bosquets, les canaux d'irrigation matérialisent par leur présence une unité paysagère qu'il importe de maintenir. A ce titre, l'utilisation des sols devra respecter au mieux la qualité de ces paysages.

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

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N comprend les parties du territoire communal qui nécessitent une protection des paysages dont le maintien contribue au caractère remarquable du site. Elle est divisée en 10 sous-secteurs :

- Na : colline du Château, site dominant du centre historique,
- Nb : collines limitrophes avec la commune de Noves, topographie et paysage typique de la Provence,
- Nc : autres collines émergeant des espaces urbanisés et contribuant à la trame paysagère
- Nh : hameau du rocher de Martin, où des constructions peuvent être autorisées dans de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Nd : berges de la Durance et prolongement d'espaces agricoles soumis aux risques d'inondation, ils assurent également en rive de la Durance, la protection faunistique, géologique et pédologique.
- Nda : berges de la Durance et prolongement d'espaces agricoles, ils assurent également en rive de la Durance, la protection faunistique, géologique et pédologique : les exhaussements de sol y sont autorisés sous conditions.
- Ne : usine de traitement de déchets industriels et déchetterie
- N/b : accueil de pratiques sportives et de loisirs, aménagements légers
- N/d : aménagement d'un espace à vocation sportive et de loisirs lié aux bords de la Durance. Il s'agit d'une zone naturelle qui nécessite une protection des paysages dont le maintien contribue au caractère du site.
- N/e : terrain de camping pouvant recevoir des bungalows.
- Ns : accueil d'activité de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sur le site de l'ancienne décharge des Iscles

La zone N est concernée partiellement par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance. Il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRI annexés au PLU. Les prescriptions du PPRI s'additionnent à celle du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

Dans les secteur Nc (rochers de Chateaurenard) et le secteur Nd

- toute occupation ou utilisation du sol.

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

Dans le secteur Na (colline du Château) :

- les équipements collectifs, les constructions de restauration ou de loisirs liés à l'aménagement des abords du château sous réserve d'être des équipements légers compatibles avec le caractère du secteur.
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.
- les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.

Dans les secteurs Nb (massif du Rougadou):

- les constructions à condition d'être nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.
- les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.

Dans le secteur Nh (secteur résidentiel du rocher de Martin) :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes "attenantes ou non" et que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m².
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation sous forme d'annexes et dépendances (agrandissement, piscines, garages...) , dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et pour une superficie totale de 200 m² maximum, sans modification de leur destination ou création de logement
- les constructions et installations techniques à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.

Dans le secteur Nda (bords de Durance)

- seulement les exhaussements du sol et les transferts de matériaux nécessaires à l'aménagement de la zone de loisirs N/d, sous réserve que le plan d'aménagement et de gestion soit joint à la demande.

Dans le secteur Ne (usine de traitement de déchets industriels et la déchetterie)

- l'aménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions liées au traitement de déchets industriels et ménagers à condition que ces travaux :
 - contribuent à l'amélioration de la prise en compte de l'environnement et des objectifs de développement durable,
 - ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur N/b (vallon de la Roquette)

- les aménagements légers à vocation sportive ou de loisirs, sans création de bâtiment
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)
- les aires de jeux et de sports.

Dans le secteur N/d (bords de Durance)

- les aménagements à vocation sportive et de loisirs liés aux bords de la Durance
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)
- les activités de la rubrique 2510 de la nomenclature des ICPE, à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées. Un plan d'exécution de ces travaux devra être joint à toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol autorisée.

Dans le secteur N/é (les Blaquières)

- les espaces d'accueil de campings et bungalows inscrits dans le cadre de l'aménagement des terrains de camping et de caravanage
- les équipements collectifs à condition que leur présence soit d'une absolue nécessité pour l'occupation et les utilisations du sols autorisées,
- la réalisation d'un logement de fonction rendu nécessaire pour la surveillance et l'exploitation de l'unité touristique dans une limite de 150 m² de surface de plancher,
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.)
- les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.

Dans le secteur Ns (les Iscles)

- les constructions, aménagements, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire, sous réserve que le plancher bas des constructions et des éléments sensibles en matière de production d'électricité soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux en cas de crue exceptionnelle et que les panneaux capteurs soient situés au-dessus de cette cote.
- les aires de stationnement pour l'accueil du public
- les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, etc.) sous réserve que le plancher bas des constructions et des éléments sensibles en matière de production d'électricité soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux en cas de crue exceptionnelle.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de sécurité civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

*** Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis, sous réserve d'être conforme au Schéma d'Assainissement

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.).

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

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

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

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

Voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum :

- 25 mètres de l'axe le long de la RD 571 et la RD 28,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Canaux et cours d'eau :

L'implantation des constructions le long de ces ouvrages est réglementée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Dans les secteurs Na, Nb, N/b et N/é : la hauteur des constructions en tout point du bâtiment ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ne : la hauteur des constructions en tout point du bâtiment ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nh : la hauteur des constructions en tout point du bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Toutefois, dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen existant ou autorisé ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Dans le secteur Ns : la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 5 mètres, la hauteur des panneaux capteurs ne pourra excéder 4,5 mètres, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantés en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

Dans les zones d'aléa PPRi portées au document graphique, les clôtures devront respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRi.

Dans le reste de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur ne doit pas dépasser 1 mètre à l'exception des parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès limitées à 2 mètres. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes.

En **secteur Ns**, la hauteur des clôtures est limitée à 2,5 mètres. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée et doivent être constituées d'une maille métallique large permettant d'éviter la formation d'embâcles et laissant le passage pour la petite faune.

Les bâtiments fonctionnels et les logements devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact. Ils pourront être couverts en Fibrociment couleur tuile.

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

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront tant par leur tracé que par leur dessin, s'intégrer dans le paysage. Elles devront être réalisées en souterrain dans le secteur Na.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

- pour le secteur Nh : 2 places de stationnement par logement
- pour le secteur N/é : 1 place de stationnement par emplacement et 1 place visiteurs pour 5 emplacements.
- pour les secteurs N/b, et N/d : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour le secteur Ns : une aire de stationnement doit être dimensionnée proportionnellement à la capacité d'accueil de visiteurs du parcours pédagogique (individuels, scolaires).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les seuls secteurs N/d, N/é

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

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

Les aires de stationnement seront plantés selon le ratio suivant : 1 arbre pour 2 places de stationnement.

Pour le seul secteur Ns

Les aires de stationnement seront plantées selon le ratio suivant : 1 arbre pour 2 places de stationnement.

Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire. Ce plan précis et détaillé comportera :

- implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige) ;
- définition des essences et tailles des végétaux ;
- les plantations conservées.

L'utilisation des espèces locales, variées et multistrates sont à privilégier. Les plantes envahissantes sont à proscrire.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

TEXTE DES ARTICLES MAJEURS DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111-26

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 R 111-27

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ANNEXE 1 : NUANCIERS ZONE UA

ANNEXE A L'AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Cette palette est fondée sur des relevés d'échantillon réalisés sur les façades. Les teintes ont été observées sur des bâtiments ayant conservés des enduits, des couvertures et des menuiseries anciennes.

NUANCIER DES COUVERTURES EN TUILES

+ Pente à respecter

- **Tuiles anciennes type ancien** : couleur rouge flammé claire

(les tuiles sont de préférence de récupération)

Pente 30 %

. Terreal : Terre du Sud

. Imerys: Tradition (flammé) & Provence vieux toits

. Monier : Cuivre

- **Tuiles romanes** : couleur pailles nuancées

Pente 30 %

. Terreal: Flamme Languedoc

. Monier : Ambre + Terre d'ocres

- **Tuiles plates de Marseille** : couleur rouge avancée

Pente 40-55 %

. Terreal : Varengévilles

. Imerys : Côte de Baume rouge flammé

. Monier : Tuiles de Marseille : couleur rouge + Valmagne cuivre

NUANCIER DES FACADES ENDUITES

Les teintes de la palette sont choisies, parallèlement, dans un intervalle du nuancier universel « NCS », afin de faciliter le repérage des teintes : trois nuanciers, courants serviront de référence :

. ENDUIT

Références universelles :

*NCS : ton sable S1010-Y28R / S2020-Y40R / S3020-Y20R
ton pierre S1010-Y30R / S3030-Y60R / S2020-Y25R
ton terre S0515-Y40R / S1010-Y28R / S2015-Y30R

Nuanciers courants :

* PAREX : ton sable 0.10 / J.40 / T.50
(ou similaire) ton pierre 0.90 / 0.80 / 0.70 (ocre jaune rouge)
ton terre T.30 / T.80 / T.60 (terre de ciel)
J.30 (terre d'ombre)
G.40 (exceptionnelle)

* CANTILLANA : ton sable Sidney / Oran / Damas
(ou similaire) ton pierre Nouméa / Bogota / Boavista
ton terre ocre : Estoril / Brazilia
d'ombre : Mexico / Acapulco / Madère
gris sombre : Istanbul = exceptionnel

* WEBER : ton sable 010 / 049
(ou simulateur) ton pierre 016 / 017 / 005
basé sur le ton terre 086 / 044 / 012
nuancier
« façade ancienne »

BETON BRUT : NON AUTORISE

. ELEMENTS DES MODENATURES / ENCADREMENTS / RELIEF FACADE

- enduit mourant sur encadrement de pierres sans surcharge ni sailli
- enduit lissé ou peint en encadrement, largeur 15 cm

- encadrements peints blanc cassé, ivoire ou gris pâle, largeur 15 cm

Nuanciers courants :

*** CANTILLANA :**

(ou similaire)

- . blanc : Olso
- . gris : Istanbul
- . ivoire : Oran / Bogota
- . teinte sable : Rio

***PAREX :**

(ou similaire)

- . blanc : G00
- . gris : G30 (gris souris)
- . ivoire : J20 (blanc cassé)
- . teinte sable : T20

***WEBER :**

(ou similaire)

- . blanc : 000
- . gris perle o91
- . ivoire : 001
- . teinte sable : 016

NUANCIER DES VOLETS

* Porte d'entrée bois naturel verni ou peint dans une teinte similaire à celle des volets, en plus foncée : voir détail ci-dessous

Volets Porte

* Volets bois

couleurs rompues : vert RAL 6010 RAL 6009

vert olive RAL 6003 RAL 6020

gris lumière RAL 7047 RAL 7039

brun rouge RAL 8017 RAL 8014

brun clair RAL 8025 RAL 8022

brun foncé RAL 8015 RAL 8015

*** Volets roulants PVC *NON AUTORISES***

*** Volets roulants aluminium *NON AUTORISES***

*** Fenêtres** : la couleur doit être harmonisée avec les volets (à l'exception du blanc qui n'est pas autorisée) :

- soit couleur gris moyen (RAL 7035) ou ivoire (RAL 1014) dans le cas des menuiseries de PVC ;
- soit pour le bois et l'aluminium : la couleur des volets qui aura été rabattue par du gris clair, du blanc ou la couleur complémentaire ;

Exemple : Volets Fenêtre

couleur vert olive = couleur gris vert

RAL 6003 = RAL 7032

*** Portails et ferronneries**

. couleurs claires : gris : RAL 7035

blanc : RAL 9018

. couleurs foncées : noir RAL 8022

vert RAL 6009

brun RAL 8014

rouge bordeaux RAL 8012

La charte de couleur proposée est fondée sur le règlement du PLU à son article 14 qu'elle précise et adapte à l'environnement particulier de la zone UA.

L'avis de l'architecte des bâtiments de France, au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, sera basé sur ces prescriptions préliminaires.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Celui-ci a permis d'identifier des bâtiments ayant conservés des enduits, des couvertures et des menuiseries anciennes et servant d'échantillon pour la réalisation du nuancier de la zone UA.































