

CADENET



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

REGLEMENT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C.MIROUX	Directrice
JB.PORHEL	Responsable pôle urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

17/06/2024

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines :	2
CHAPITRE I - Zone UA	3
CHAPITRE II - Zone UB	12
CHAPITRE III - Zone UC	21
CHAPITRE IV - Zone UE	30
CHAPITRE V - Zone UT	35
TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....	39
CHAPITRE VI - Zone 1AU	40
CHAPITRE VII - Zone 1AUe	49
CHAPITRE VIII - Zone 2AU	52
CHAPITRE IX - Zone 2AUe	58
TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles :.....	60
CHAPITRE X - Zone A	61
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles :	70
CHAPITRE XI - Zone N	71
TITRE V - Dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI):	79
TITRE VI - Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	82
TITRE VII - Dispositions applicables aux secteurs impactés par le risque inondation (Atlas des Zones Inondables – AZI).....	85
TITRE VIII – Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (changement de destination)	89
TITRE IX – Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales	93
TITRE X – Annexes informatives concernant les principaux risques naturels et nuisances	96
TITRE XI – Lexique	100

TITRE I

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

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

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitation agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- La création de logements dans les locaux commerciaux situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphiques.
- La création de logements dans les locaux à usage d'activités situés au rez-de-chaussée des bâtiments situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphiques.
- Le changement de destination des garages.

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;

- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

Au sein de la zone UA, pour toute construction à usage de logements supérieure ou égale à 5 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements locatifs sociaux.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité ou de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de

l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

Des décrochements sont autorisés si la façade est supérieure à 20 m. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Pour les parcelles traversantes, les constructions pourront être édifiées à l'alignement sur une des deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage.

2- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions :

- soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 8.50 m au faîtage ;
- soit en limite séparative sur l'une des deux limites séparatives pour les parcelles de grande longueur (lorsque le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 m) ;
- soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA9 – Emprise au sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures, sans pouvoir excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage, par rapport au sol de la rue.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions n'impactent pas de manière importante la silhouette bâtie du centre ancien.

Article UA11 – Aspect extérieur

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à un ou deux pans. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Les faîtages des constructions à flanc de coteau seront généralement parallèles aux courbes de niveau. De manières générales, les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes et aux voies.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).

Les toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Par ailleurs, les terrasses en décaissé dans le volume de la toiture pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- présenter une surface proportionnée à la surface totale de la toiture et ne pas être prédominante sur le volume de la toiture (surface maximum de ¼ de la surface totale) ;
- être située à plus de 1.5 mètres en arrière de la ligne d'égout ;
- ne pas être apparente en façade, que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour, ou visible depuis l'espace public.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique.

Les façades des constructions doivent être enduites à la chaux naturelle ou hydraulique, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle). Seules pourront être laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter)

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,5 minimum).

Dans le cas de la réhabilitation, l'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements devront être respectés. Dans le cas d'une construction neuve, l'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, devront s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

D'une manière générale, les menuiseries extérieures devront s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse. De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois. Les menuiseries seront peintes et non vernies, le bois ne sera pas laissé apparent. Les imitations de matériaux sont proscrites.

Détails architecturaux :

Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et ne devront pas se trouver en surplomb du domaine public.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Elles seront enduites comme les constructions. Les couronnements en béton ou fibrociment sont à proscrire ; préférer les tuiles.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon elles seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives sont interdites.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du centre historique dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article UA12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60m² de surface de plancher ;

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 m de l'opération), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ci dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau et d'essences locales méditerranéennes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences, adaptées au site et au climat. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

CHAPITRE II – ZONE UB

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

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitation agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- La création de logements dans les locaux commerciaux situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphique.
- La création de logements dans les locaux à usage d'activités situés au rez-de-chaussée des bâtiments situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphiques.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

Au sein de la zone UB, pour toute construction à usage de logements supérieure ou égale à 5 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus su tiers des logements locatifs sociaux.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité ou de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Par ailleurs, au sein du secteur UBh, les constructions devront être édifiées à au moins 15 m de la RD973a (rue des Ferrages).

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à au moins 35 m de l'axe de la RD973.

Aucune construction (sauf les bâtiments techniques SNCF) ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'emprise de la voie SNCF.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage.

2- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions :

- soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 8.50 m au faîtage ;
- soit en limite séparative sur l'une des deux limites séparatives pour les parcelles de grande longueur (lorsque le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 m) ;
- soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UB9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Ne sont pas compter dans le calcul du coefficient d'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

Au sein du secteur UBh, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures et 8.5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions n'impactent pas de manière importante la silhouette bâtie du centre ancien.

Article UB11 – Aspect extérieur

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à un ou deux pans. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).

Les toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Par ailleurs, les terrasses en décaissé dans le volume de la toiture pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- présenter une surface proportionnée à la surface totale de la toiture et ne pas être prédominante sur le volume de la toiture (surface maximum de ¼ de la surface totale);
- être située à plus de 1.5 mètres en arrière de la ligne d'égout ;
- ne pas être apparente en façade, que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour, ou visible depuis l'espace public.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du secteur.

Les façades des constructions doivent être enduites à la chaux naturelle ou hydraulique, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades devront être traitées dans

leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle). Seules pourront être laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter)

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,5 minimum).

Dans le cas de la réhabilitation, l'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements devront être respectés. Dans le cas d'une construction neuve, l'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, devront s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

D'une manière générale, les menuiseries extérieures devront s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse. De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois. Les menuiseries seront peintes et non vernies, le bois ne sera pas laissé apparent. Les imitations de matériaux sont proscrites.

Détails architecturaux :

Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et ne devront pas se trouver en surplomb du domaine public.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Elles seront enduites comme les constructions. Les couronnements en béton ou fibrociment sont à proscrire ; préférer les tuiles.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon elles seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives sont interdites.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer

le caractère qualitatif et propre aux constructions du secteur dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article UB12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 m de l'opération), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau et d'essences locales méditerranéennes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences, adaptées au site et au climat. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

CHAPITRE III – ZONE UC

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

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitation agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Toute nouvelle construction au sein des secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) et sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.
- Toute nouvelle construction à vocation de commerces de proximité.
- La création de logements dans les locaux commerciaux situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphiques.
- La création de logements dans les locaux à usage d'activités situés au rez-de-chaussée des bâtiments situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphiques.

Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

Au sein de la zone UC, pour toute construction à usage de logements supérieure ou égale à 5 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus su tiers des logements locatifs sociaux.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations

du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation (Atlas des Zones Inondables – AZI), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au titre VII du présent document.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **UCf3**, en matière de défense contre l'incendie, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, avoir une largeur de 3 mètres minimum avec des aires de croisement d'une largeur minimum de 2.5 mètres et d'une longueur minimum de 25 mètres, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

En zone **UCa**, et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité ou de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de la limite du domaine public routier.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 m de l'axe de la RD973 ;
- 25 m de l'axe de la RD943 (au Nord de la RD973 en direction de Lourmarin) ;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges. Ce retrait est porté à 10 m le l'axe d'écoulement des vallats au sein des secteurs inondables de l'AZI.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UC9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50% de la superficie du terrain en zone UCb ;
- 30% de la superficie du terrain en zone UC, UCf3 et UCa.
- 20% de la superficie du terrain au sein de la zone UCa impactée par le risque inondation (Atlas des Zones Inondables – lit majeur ordinaire et exceptionnel).

Ne sont pas compter dans le calcul du coefficient d'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 8.5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions n'impactent pas de manière importante la silhouette bâtie du centre ancien.

Article UC11 – Aspect extérieur

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Les façades devront toutefois toujours faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à un ou deux pans.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).

Les toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Les surfaces en toitures terrasses ne pourront excéder 40% de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, les terrasses en décaissé dans le volume de la toiture pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- présenter une surface proportionnée à la surface totale de la toiture et ne pas être prédominante sur le volume de la toiture (surface maximum de ¼ de la surface totale) ;
- être située à plus de 1.5 mètres en arrière de la ligne d'égout ;
- ne pas être apparente en façade, que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour, ou visible depuis l'espace public.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du secteur.

Les façades des constructions doivent être enduites à la chaux naturelle ou hydraulique, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle). Seules pourront être laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter)

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,5 minimum).

Dans le cas de la réhabilitation, l'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements devront être respectés. Dans le cas d'une construction neuve, l'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, devront s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

D'une manière générale, les menuiseries extérieures devront s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse. De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois. Les menuiseries seront peintes et non vernies, le bois ne sera pas laissé apparent. Les imitations de matériaux sont proscrites.

Détails architecturaux :

Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et ne devront pas se trouver en surplomb du domaine public.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Elles seront enduites comme les constructions. Les couronnements en béton ou fibrociment sont à proscrire ; préférer les tuiles.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon elles seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives sont interdites.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du secteur dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article UC12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Commerces, artisanat :

- 1 place par 25 m² de surface de vente.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 m de l'opération), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ci dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

Au moins 50% de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre au sein des secteurs UCa concernés par l'Atlas des Zones Inondables. Au sein des secteurs UC, UCf3 et UCa, ce taux est ramené à 40% ; et à 30% au sein du secteur UCb.

En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau et d'essences locales méditerranéennes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences, adaptées au site et au climat. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

CHAPITRE IV – ZONE UE

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

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - De commerce à condition que la fonction commerciale soit liée aux activités autorisées sur la zone ;
 - D'artisanat ;
 - De bureaux ou de services ;
 - Industriel.

- Les installations classées, à condition :
 - Que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité ou de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les installations ou dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UE9 – Emprise au sol

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 80% de la surface de la parcelle.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UE10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10,5 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE11 – Aspect extérieur

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

Article UE12 – Stationnement

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

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de surface couverte, autre qu'à usage de bureaux.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

CHAPITRE V – ZONE UT

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

Article UT1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article **UT2** est interdit et notamment l'extension du camping, et l'augmentation du nombre d'emplacements des aires existantes.

Article UT2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les aménagements et installations liés au camping existant sans augmentation de la capacité d'accueil ;
- Les aménagements d'espaces de plein air, espaces verts, équipement sportifs et de loisirs non clos, sous réserve de minimiser leurs impacts hydrauliques et de faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UT4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit être intégrée pour tout projet. Il est ainsi demandé de respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UT5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article UT6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 15 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UT7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UT8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UT9 – Emprise au sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UT10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UT11 – Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur (aspect et couleur) et de l'aménagement des abords.

Clôtures :

Seules les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement.

Les clôtures devront être perméables à 100 % pour assurer le libre écoulement des eaux.

Article UT12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25 m², y compris les accès.

Article UT13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau et d'essences locales méditerranéennes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences, adaptées au site et au climat. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

TITRE II

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI – ZONE 1AU

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

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitation agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées au sein des secteurs **1AUb et 1AUd**, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.
- Les constructions autorisées au sein des secteurs **1AUb, 1AUc et 1AUd** ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Concernant les zones **1AUb et 1AUd** :

- 25% au moins des logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI).

Concernant la zone **1AUc** :

- 50 logements minimum devront être prévus dans la zone, dont 20% au moins sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI). Les logements en rez-de-chaussée sont interdits.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité ou de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Par ailleurs, au sein du secteur **1AUc**, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à au moins 10 m de l'axe des chemins ruraux et communaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 70% de la superficie du terrain au sein du secteur **1AUb** ;
- 60% de la superficie du terrain au sein du secteur **1AUc** ;
- 40% de la superficie du terrain au sein du secteur **1AUd** ;

Ne sont pas compter dans le calcul du coefficient d'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder :

- 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage au sein de la zone **1AUb** ;
- 14 mètres à l'égout des toitures et 17 mètres au faîtage au sein de la zone **1AUc** ;
- 7 mètres à l'égout des toitures et 8.5 mètres au faîtage au sein de la zone **1AUd**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions n'impactent pas de manière importante les secteurs environnants.

Article 1AU11 – Aspect extérieur

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Au sein du secteur **1AUd**, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Les façades devront toutefois toujours faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à un ou deux pans.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Sauf pour le secteur **1AUc**, la pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).

De manière générale, les toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Par ailleurs, les terrasses en décaissé dans le volume de la toiture pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- présenter une surface proportionnée à la surface totale de la toiture et ne pas être prédominante sur le volume de la toiture ;
- être située à plus de 2.5 mètres en arrière de la ligne d'égout ;
- ne pas être apparente en façade, que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour, ou visible depuis l'espace public.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du secteur.

Les façades des constructions doivent être enduites à la chaux naturelle ou hydraulique, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle). Seules pourront être laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter).

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette.

Dans le cas de la réhabilitation, l'ordonnement initial de la façade, la composition et les proportions des percements devront être respectés. Dans le cas d'une construction neuve, l'ordonnement des façades, la composition générale et les proportions des percements, devront s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

D'une manière générale, les menuiseries extérieures devront s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse. De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois. Les menuiseries seront peintes et non vernies, le bois ne sera pas laissé apparent. Les imitations de matériaux sont proscrites.

Détails architecturaux :

Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et ne devront pas se trouver en surplomb du domaine public.

Concernant les enseignes, il conviendra de les regrouper sur le bâtiment, particulièrement au dessus de l'accès, et d'en limiter le nombre.

Sauf au sein du secteur **1AUc**, les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Elles seront enduites comme les constructions. Les couronnements en béton ou fibrociment sont à proscrire ; préférer les tuiles.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon elles seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives sont interdites.

Au sein du secteur **1AUc**, les clôtures seront constituées sur toute la hauteur d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur variable selon les activités. Dans certains cas de nuisance esthétique importante, un mur en maçonnerie ou une haie sera édifié en bordure de parcelle.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du secteur dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article 1AU12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Commerces, artisanat :

- 1 place par 100 m² de surface de vente.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 m de l'opération), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Au moins 30% de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre au sein du secteur 1AUd.

En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau et d'essences locales méditerranéennes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences, adaptées au site et au climat. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

CHAPITRE VII – ZONE 1AUE

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

Article 1AUE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article 1AUE2 est interdit.

Article 1AUE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage de services techniques municipaux (locaux techniques et administratifs).
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.
- Les constructions autorisées au sein de la zone 1AUE ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 1AUe4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article 1AUe5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUe6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 6 mètres par rapport au domaine public.

Article 1AUe7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Article 1AUe8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUe9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Article 1AUe10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe11 – Aspect extérieur

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

Article 1AUe12 – Stationnement

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

Article 1AUe13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

En limite avec les terrains cultivés alentours, un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre les constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;
- la végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présenter une absence de trous.

CHAPITRE VII – ZONE 2AU

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

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone 2AU, toutes nouvelles constructions sont interdites, excepté celles mentionnées à l'article 2AU2.

Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans les zones 2AU, seules sont autorisées :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs annexes sont autorisés. Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation, l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher.
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité ou de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de la limite des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 8.5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions n'impactent pas de manière importante les secteurs environnants.

Article 2AU11 – Aspect extérieur

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à un ou deux pans.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du secteur.

Les façades des constructions doivent être enduites à la chaux naturelle ou hydraulique, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle). Seules pourront être

laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter)

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,5 minimum).

Dans le cas de la réhabilitation, l'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements devront être respectés. Dans le cas d'une construction neuve, l'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, devront s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

D'une manière générale, les menuiseries extérieures devront s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse. De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois. Les menuiseries seront peintes et non vernies, le bois ne sera pas laissé apparent. Les imitations de matériaux sont proscrites.

Détails architecturaux :

Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et ne devront pas se trouver en surplomb du domaine public.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Elles seront enduites comme les constructions. Les couronnements en béton ou fibrociment sont à proscrire ; préférer les tuiles.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon elles seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives sont interdites.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer

le caractère qualitatif et propre aux constructions du secteur dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article 2AU12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau et d'essences locales méditerranéennes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences, adaptées au site et au climat. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

CHAPITRE VIII – ZONE 2AUe

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

Article 2AUe1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone 2AUe, toute nouvelle construction est interdite.

Article 2AUe2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUe3 – Accès et voirie

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe4 – Desserte par les réseaux

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD973.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 2AUe7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 2AUe8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe9 – Emprise au sol

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe10 – Hauteur maximum des constructions

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe11 – Aspect extérieur

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe12 – Stationnement

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE IX – ZONE A

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

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les caravanes, mobil-homes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole et non liés aux travaux sur les infrastructures routières.
- Dans les secteurs **Ap, Aev et Aevf3** tout nouveau siège d'exploitation.
- Dans les secteurs **Af1** et **Af2** toute nouvelle construction à usage d'habitation.
- Au sein du secteur **Azh** :
 - o toute nouvelle construction est interdite.
 - o les remblais, affouillements et exhaussements sont interdits.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Seuls sont autorisés dans la zone A :

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, etc.) ;

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.

- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

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

3- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m², sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 150 m².

4- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation sont autorisées, et peuvent représenter jusqu'à deux unités (hors piscine) sur une même propriété d'une superficie maximum de 20 m² chacune. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Outre les constructions autorisées dans la zone A, sont également autorisées :

- **dans le secteur Ae1**, les constructions en contiguïtés des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 60 m² et qu'elle soit destinée à un local d'accueil en lien avec l'activité existante.
- **dans le secteur Ae2**, les constructions et aménagements nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU, à usage d'hébergements hôtelier et agritouristique, de restauration, ainsi que les constructions liées à cette activité (formations, vente à la ferme, hébergement du personnel, ferme expérimentale, pépinière d'entreprises agricoles, dispositif d'assainissement...).

En outre, dans les secteurs **Af1 et Af2**, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes. **Pour les constructions à usage d'habitation** : l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum, peuvent être autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m². Dans ce cas, l'extension des constructions est limitée jusqu'à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 130m² ;

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés le changement de destination, à usage d'habitation et/ou d'hôtellerie/restauration, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation (Atlas des Zones Inondables – AZI), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au titre VII du présent document.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tous accès direct sur la RD973 est interdits.

Dans les secteurs **Af1, Af2 et Af3** pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, avoir une largeur de 3 mètres minimum avec des aires de croisement d'une largeur minimum de 2.5 mètres et d'une longueur minimum de 25 mètres, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Article A4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Pour le secteur **Ae1**, toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Pour les constructions visées à l'article A2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de piscine est également interdit sur la voie publique.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 973 et de la RD 943 (au Sud de la RD973 en direction de Rognes).
- 25 m de l'axe de la RD943 (au Nord de la RD973 en direction de Lourmarin) ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Aucune construction (sauf les bâtiments techniques SNCF) ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'emprise de la voie SNCF.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Ce retrait est porté à 10 m de part et d'autre du lit moyen des cours d'eau et, en l'absence de lit moyen, de l'axe d'écoulement des vallats au sein des secteurs inondables de l'AZI.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article A9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment. L'emprise au sol des bâtiments après extension ne pourra être supérieure à 250 m².

Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation (hors piscine), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Dans le secteur **Ae1**, en cas d'extension des constructions, l'emprise au sol des constructions créée ne pourra excéder 60 m².

Dans le secteur **Ae2**, l'emprise au sol des constructions (existant + projet) ne pourra excéder 16% de la superficie du secteur.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 8.5 mètres au faîtage.

Des adaptations de hauteur seront possibles pour les bâtiments (autres que les habitations) à vocation agricole (bâtiments techniques).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.5 m à l'égout des toitures.

Au sein du secteur Ae1, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout des toitures et 4,5 mètres au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 – Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

Clôtures

Seules les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. La hauteur des clôtures sera au maximum de 1.80 mètres. Des adaptations seront possibles dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (raisons techniques).

Pour les secteurs impactés par le risque inondation, les clôtures ne devront pas générer d'obstacle au bon écoulement des eaux.

Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Au sein des secteurs **Aev et Aevf3**, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la faune. Elles seront de préférence constituées de haies vives constituées d'essences locales, ou de grillage à maille large (minimum 20 cm).

Article A12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article A13 – Espaces libres et plantations

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Dans le cas d'extensions d'habitations existantes ou de réalisation d'annexes à ces habitations, un écran végétal (haie anti-dérive) devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau et d'essences locales méditerranéennes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences, adaptées au site et au climat. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15%.

Au sein des secteurs **Aev** et **Aevf3** :

- les éléments boisés structurants (linéaires d'arbres de hautes tiges locaux, bois, bosquets, etc.) devront être protégés autant que possible (sauf au sein de parcelles enfichées, d'éléments naturels qui enclavent les parcelles agricoles ou qui créent un morcellement incompatible avec une activité agricole). Des passages pourront être aménagés dans ces espaces tous les 50 mètres minimum ;
- en cas de besoins liés à une activité agricole, les coupes et abattages peuvent être autorisés. Cependant, une compensation devra être réalisée pour les haies comprenant des arbres de hautes tiges locaux (chênes, peupliers, etc.) de même valeur écologique : même linéaire, diversité des essences, etc.

Les éléments de continuité écologique (linéaires boisés) en front du Laval et du Marderic devront être préservés et pourront être restaurés. Les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé et le principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés.

TITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE X – ZONE N

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

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1) Rappel :

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les caravanes, mobil homes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole et non liés aux travaux sur les infrastructures routières.
- Dans les secteurs **Nevf1** et **Nevf3** tout nouveau siège d'exploitation.
- Dans les secteurs **Nf1**, **Nf2** et **Nevf1** toute nouvelle construction à usage d'habitation.
- Au sein des secteurs **Nzh**, **Nzhf2** et **Nzhf3** :
 - o toute nouvelle construction est interdite.
 - o les remblais, affouillements et exhaussements sont interdits.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Seuls sont autorisés dans la zone N :

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, locaux de vente directe...)

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

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

3- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m², sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 150 m².

4- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation sont autorisées, et peuvent représenter jusqu'à deux unités (hors piscine) sur une même propriété d'une superficie maximum de 20 m² chacune. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, dans les secteurs **Nf1, Nf2 et Nevf1**, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes. **Pour les constructions à usage d'habitation** : l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans changement

d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum, peuvent être autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m². Dans ce cas, l'extension des constructions est limitée jusqu'à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 130m² ;

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés le changement de destination, à usage d'habitation et/ou d'hôtellerie/restauration, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation (Atlas des Zones Inondables – AZI), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au titre VII du présent document.

N.B. : Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **Nf1, Nf2, Nf3, Nevf1, Nevf3** pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, avoir une largeur de 3 mètres minimum avec des aires de croisement d'une largeur minimum de 2.5 mètres et d'une longueur minimum de 25 mètres, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Article N4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Pour les constructions visées à l'article N2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin

1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de piscine est également interdit sur la voie publique.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 973 et de la RD 943 (au Sud de la RD973 en direction de Rognes).
- 25 m de l'axe de la RD943 (au Nord de la RD973 en direction de Lourmarin) ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Ce retrait est porté à 10 m de part et d'autre du lit moyen des cours d'eau et, en l'absence de lit moyen, de l'axe d'écoulement des vallats au sein des secteurs inondables de l'AZI.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article N9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment. L'emprise au sol des bâtiments après extension ne pourra être supérieure à 250 m².

Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation (hors piscine), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 8.5 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.5 m à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 – Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

Clôtures

Seules les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. La hauteur des clôtures sera au maximum de 1.80 mètres. Des adaptations seront possibles dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (raisons techniques).

Pour les secteurs impactés par le risque inondation, les clôtures ne devront pas générer d'obstacle au bon écoulement des eaux.

Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Au sein des secteurs **Nevf1**, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la faune. Elles seront de préférence constituées de haies vives constituées d'essences locales, ou de grillage à maille large (minimum 20 cm).

Article N12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Dans le cas d'extensions d'habitations existantes ou de réalisation d'annexes à ces habitations, un écran végétal (haie anti-dérive) devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau et d'essences locales méditerranéennes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences, adaptées au site et au climat. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15%. Les coupes à blanc ne seront autorisées que s'il y a replantation forestière. Les arbres abattus seront remplacés.

Au sein des secteurs **Nevf1** :

- les éléments boisés structurants (linéaires d'arbres de hautes tiges locaux, bois, bosquets, etc.) devront être protégés autant que possible (sauf au sein de parcelles enfichées, d'éléments naturels qui enclavent les parcelles agricoles ou qui créent un morcellement incompatible avec une activité agricole). Des passages pourront être aménagés dans ces espaces tous les 50 mètres minimum ;
- en cas de besoins liés à une activité agricole, les coupes et abattages peuvent être autorisés. Cependant, une compensation devra être réalisée pour les haies comprenant des arbres de hautes tiges locaux (chênes, peupliers, etc.) de même valeur écologique : même linéaire, diversité des essences, etc.

Les éléments de continuité écologique (linéaires boisés) en front du Laval devront être préservés et pourront être restaurés. Les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé et le principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés.

TITRE V

-

DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI)



Quel est mon projet ?

Quel type de risque ?

Quels sont les besoins en eau des sapeurs-pompiers ?

Quelle distance entre le PEI et la construction ?

- Construction d'une surface totale de plancher $\leq 50m^2$ (hors construction en forêt) et :
 - Absence d'habitation ou d'activité d'élevage
 - Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'éloignement de 8m minimum) ou à l'espace naturel combustible (distance d'éloignement minimum de 50m avec application de l'obligation légale de débroussaillage si massif forestier)
 - Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI
 - Serre tubulaire ou bi-tubulaire
- Habitation individuelle (1ère et 2ème famille)
- Lotissement d'habitations individuelles (1ère et 2ème famille)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$
- ERP d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $\leq 10000m^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité ≤ 10 véhicules
- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).

Risque COURANT Très Faible

Volume minimal de 30m³ utilisable :
1. PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1. PENA de 30m³
Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire

Situé à moins de 400m

Volume minimal de 30m³ utilisable :
1. PI de 30m³/h pendant 1 heure ou
1. PENA de 30m³

Rural
Situé à moins de 400m

Urbain
Situé à moins de 200m

- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$)
- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$)
- Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8m$)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ *
- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$
- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$
- ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$
- ERP du type EF
- ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$
- ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $\leq 8m$
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $> 10000m^2$ et $\leq 20000m^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité > 10 et ≤ 50 véhicules
- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).

Risque COURANT Ordinaire

Volume minimal de 120m³ utilisable :
1. PI de 60m³/h pendant 2 heures
ou
1. PENA de 120m³

Rural
Situé à moins de 200m (60m si présence d'une colonne sèche)

Urbain
Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche)

* Exception : Situé à moins de 150m

1. PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1. PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1. PENA de 30m³

situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné

- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN $> 8m$)
- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN $> 8m$)
- Résidence de tourisme (PBDN $> 8m$)
- Habitation de la 3ème famille A ou B
- Habitation de la 4ème famille
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$
- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $> 8m$)
- ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe $> 500m^2$
- ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 500m^2$ et $\leq 4000m^2$
- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* au delà de 2000m²
- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 10000m^2$ et $\leq 40000m^2$
- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* au delà de 2000m²
- ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $> 8m$
- ERT d'une surface totale de plancher non recoupée (mur de séparation CF2h ou REI120) $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$
- activité tertiaire : $+60m^3/h$ (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²
- autres ERT : $+90m^3/h$ (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $> 20000m^2$ et $\leq 40000m^2$
- Parc de stationnement couvert > 50 et ≤ 250 véhicules
- Bâtiment, dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : «intra-muros» historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé

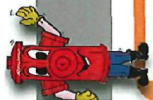
Risque COURANT Important

Volume minimal de 240m³ utilisable
même si Extinction Automatique à Eau :
1. PI de 60m³/h pendant 2 heures
+
1. PI de 60m³/h pendant 2 heures
ou
1. PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PEI supplémentaires, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)

1er PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)

2ème PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)

Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m



Quel est mon projet ?

Quels sont les besoins en eau des sapeurs-pompiers ?

Quelle distance entre le PEI et la construction ?

Quel type de risque ?

- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique

Constructions en forêt :

- Zone à urbaniser (ex ZAUP au sens du PIG)

- Construction ou réhabilitation (avec changement de destination ou d'usage et/ou avec création de nouveaux logements) **si autorisé par PLU ou PPRIF**

- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement de destination ou d'usage et sans création de nouveaux logements) **si autorisé par PLU ou PPRIF**

- IGH

- Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m²

Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE), sauf dispositions spécifiques ERP.

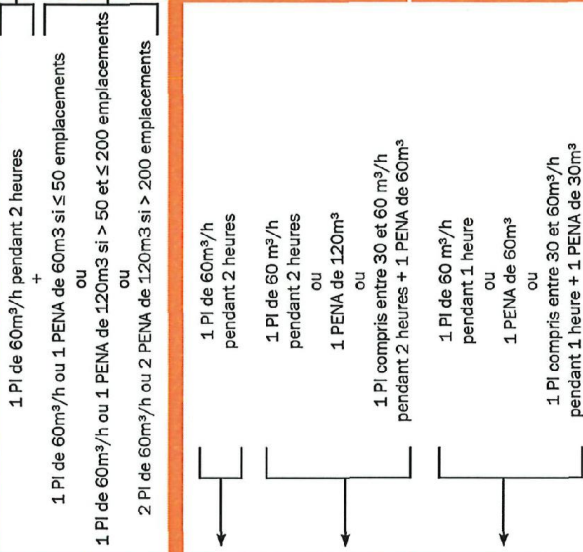
murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade.

Ces murs d'hébergement PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture.

les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique.

les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique.

- Parc de stationnement couvert d'une capacité > 250 véhicules



Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 »
(+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)
(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)

1er PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)
2ème PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)
Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
débit simultané	120m ³ /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m ³ /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m ³ /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)
		100m au maximum	
		200m au maximum	
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m
	Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)		

- ZAC, ZI, ZAE, etc. :



TITRE VI

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE
DE L'ARTICLE
L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

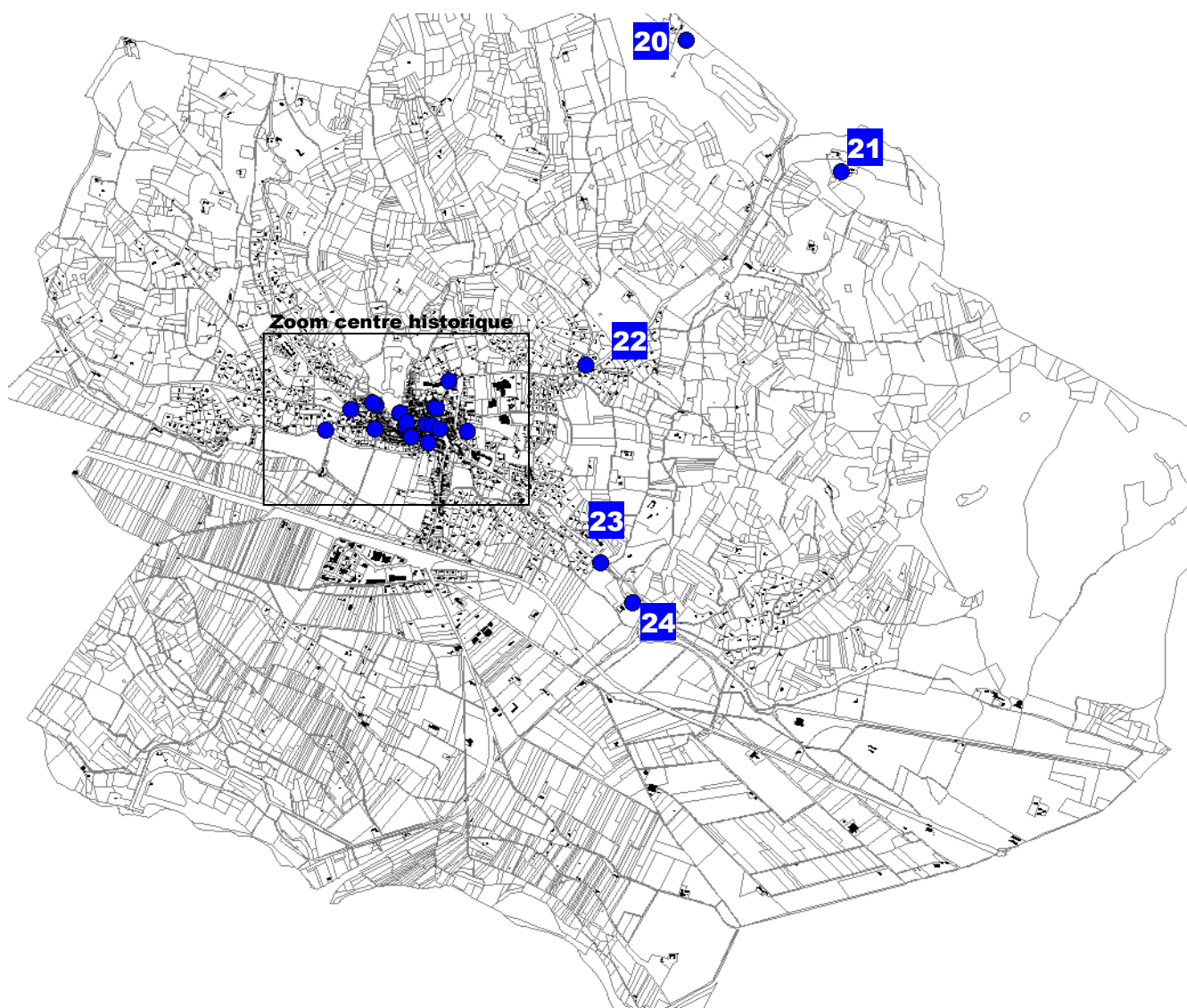
L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

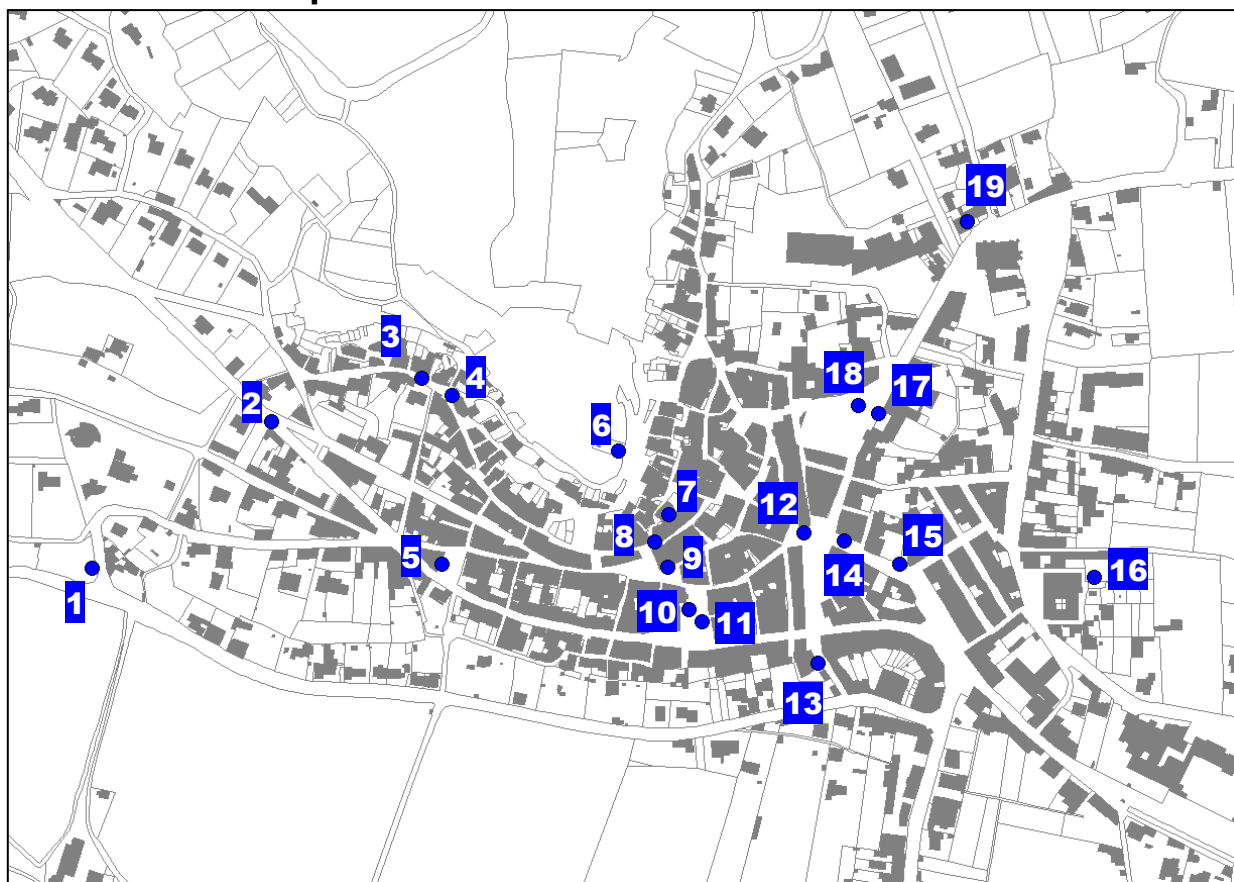
Ainsi, concrètement, le PLU identifie sur les plans de zonage par le biais d'une représentation particulière (rond bleu), les éléments de paysage (patrimoine bâti) à préserver.

L'aménagement de ces éléments peut être autorisé si ces travaux permettent de mettre en valeur et entretiennent le bien.

Toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt de chaque élément identifié est interdit.

Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et en cas de démolition, celui-ci sera subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.



Zoom centre historique

1	Fontaine
2	Croix monumentale
3	Lavoir
4	Fontaine
5	Fontaine
6	Beffroi
7	Chapelle
8	Moulin à huile
9	La Tour de l'Horloge
10	La Grande Fontaine
11	Lavoir sous la Place
12	Le Tambour d'Arcole

13	Fontaine
14	La Haute-Fontaine
15	La Basse-Fontaine
16	Fontaine-lavoir
17	Borne
18	Croix monumentale
19	Fontaine
20	Chapelle
21	Tour
22	Oratoire
23	Croix monumentale
24	Chapelle

TITRE VII

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IMPACTES PAR LE RISQUE INONDATION (AZI)

Une partie de la commune de Cadenet est impactée par le risque inondation. Afin de prendre en compte le risque inondation, des mesures préventives ont été définies au sein de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Il s'agit d'un document de connaissance des phénomènes d'inondation susceptibles de se produire par débordements de cours d'eau. Il sert de base à l'intégration du risque dans les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, certains secteurs sont concernés par le risque inondation de la Durance. Toutefois, un PPRi est opposable et s'appliquent sur ces secteurs (cf. règlement du PPRi Durance / Pièce 7-2).

Les dispositions ci-dessous s'appliquent en sus du règlement de chaque zone du PLU et concernent les secteurs hors enveloppe PPRi Durance.

REGLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION – ATLAS DES ZONES INONDABLES (AZI)

I. Secteurs identifiés en lit MINEUR et lit MOYEN

1.1 Prescriptions générales :

- Une bande d'écoulement de 10 m de part et d'autre du lit moyen des cours d'eau et, en l'absence de lit moyen, de l'axe d'écoulement des vallats, est rendue inconstructible
- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement. En l'absence de justification de cette condition, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage à large maille, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

1.2 Sont interdits :

- La création, par construction nouvelle, extension, aménagement intérieur ou changement de destination :
 - o de logement ou d'hébergement ;
 - o d'un ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les ERP de type R, U, J, (établissements dits sensibles) ;
 - o d'un ERP de type U de 5^e catégorie ;
 - o d'un bâtiment public nécessaire à la gestion de crise ;
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés) ;
- Les campings ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les remblaiements et exhaussements de sols susceptibles de perturber le libre écoulement et de réduire le champ d'expansion de crue.

1.3 Sont autorisés :

- Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif (station d'épuration, réseau et poste EDF, etc.) sont autorisés en l'absence de possibilité d'implantation alternative, à condition de limiter au maximum leur impact sur

l'écoulement des eaux et de protéger les installations sensibles. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine prolongée.

Constructions existantes :

- L'extension de l'emprise au sol est limitée à 25m², notamment si elle est nécessaire à la création d'une aire de refuge à l'étage.
- La surélévation à l'étage est autorisée pour les constructions existantes :
 - o à usage d'habitation ;
 - o dédié à toute autre usage (y compris ERP), et sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés.

L'aménagement intérieur et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés, et, dans le cas d'un changement de destination, de créer ou d'aménager une aire de refuge à l'étage.

II. Secteurs identifiés en lit MAJEUR ORDINAIRE et lit MAJEUR EXCEPTIONNEL

2.1 Prescriptions générales :

- Une bande d'écoulement de 10 m de part et d'autre du lit moyen des cours d'eau et, en l'absence de lit moyen, de l'axe d'écoulement des vallats, est rendue inconstructible
- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement. En l'absence de justification de cette condition, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage à large maille, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

2.2 Sont interdits :

- La création, par construction nouvelle, extension, aménagement intérieur ou changement de destination :
 - o de logement ou d'hébergement ;
 - o d'un ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories et les ERP de type R, U, J, (établissements dits sensibles) à l'exception des ERP de type U de 5^{ème} catégorie et sans locaux de sommeil
 - o d'un bâtiment public nécessaire à la gestion de crise ;
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés) ;
- Les campings ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les remblaiements et exhaussements de sols susceptibles de perturber le libre écoulement et de réduire le champ d'expansion de crue.

2.3 Sont autorisés :

- Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif (station d'épuration, réseau et poste EDF, etc.) sont autorisés en l'absence de possibilité

d'implantation alternative, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux et de protéger les installations sensibles. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine prolongée.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers créés supportant des personnes et des biens seront situés 1.2 m au-dessus du terrain naturel, et les parties basses devront rechercher une transparence maximale aux écoulements (vide sanitaire, pilotis, etc.).

Les garages et annexes de surface limitée à 25 m² par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Constructions nouvelles :

- Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à l'exclusion de l'habitation et de l'élevage. Les garages nécessaires à l'activité agricole sont admis au niveau du terrain naturel.
- Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée : les constructions nouvelles sont autorisées dans les dents creuses sous réserve de ne pas augmenter significativement la densité, de limiter l'emprise au sol des constructions et d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Constructions existantes :

- L'extension de l'emprise au sol et la surélévation pour les constructions existantes :
 - o à usage d'habitation ;
 - o dédié à toute autre usage (y compris ERP), et sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés.

L'aménagement intérieur et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés, et, dans le cas d'un changement de destination, de créer ou d'aménager une aire de refuge 1.2 m au-dessus du terrain naturel.

TITRE VIII

-

**LOCALISATION DES BATIMENTS
IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE
L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME
(CHANGEMENT DE DESTINATION)**

Une identification de quelques bâtiments au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme a été effectuée. Il est ainsi prévu de permettre leur changement de destination (à usage d'habitation et/ou d'hôtellerie/restauration) dans le respect de la qualité paysagère du site et sans atteinte à l'activité agricole.

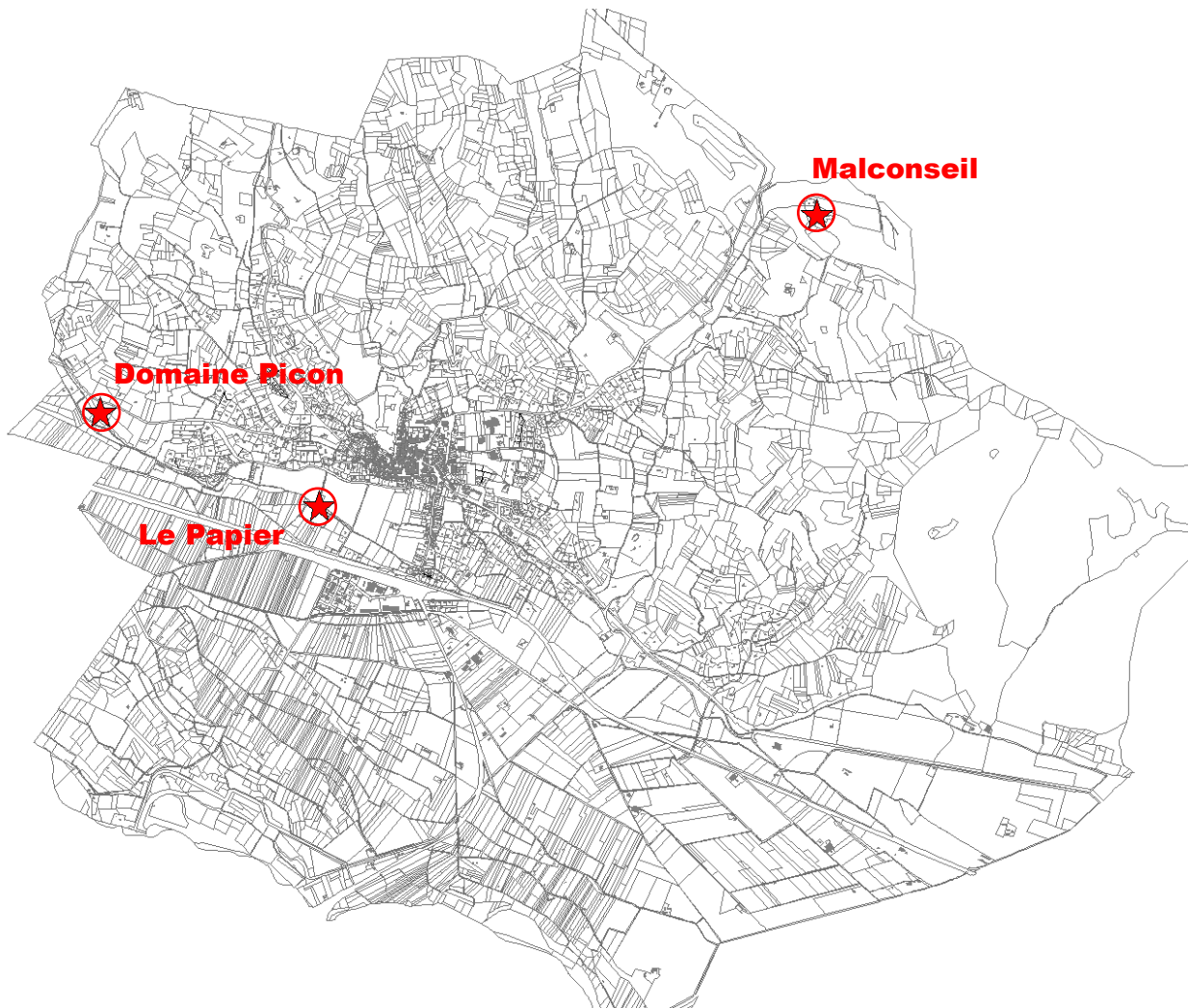
L'article L.151-11 précise : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Identification sur plan de zonage

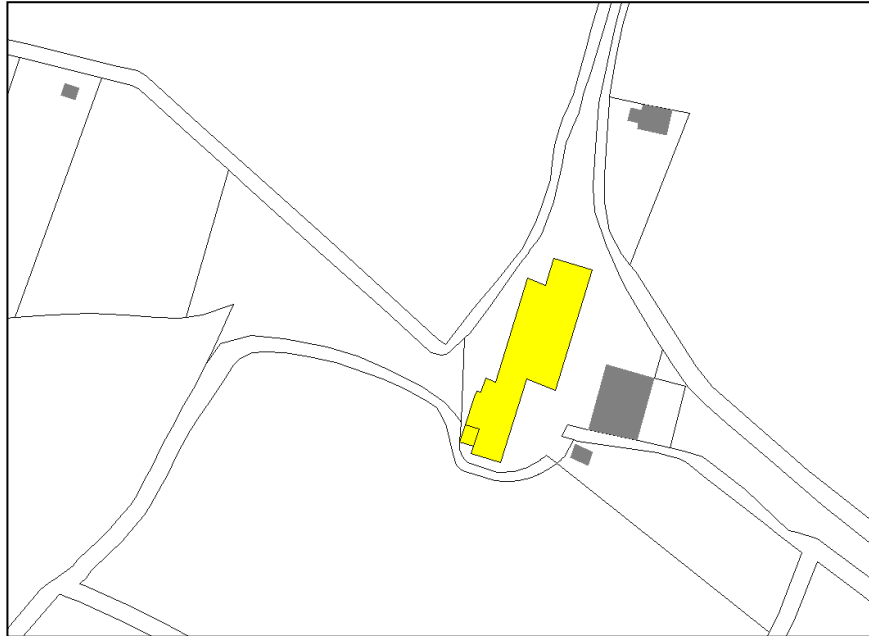
Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont localisés sur le plan de zonage par une étoile rouge.



Identification sur fond cadastral des bâtiments

Les parties de bâtiments identifiés en jaune, sont celles concernées par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

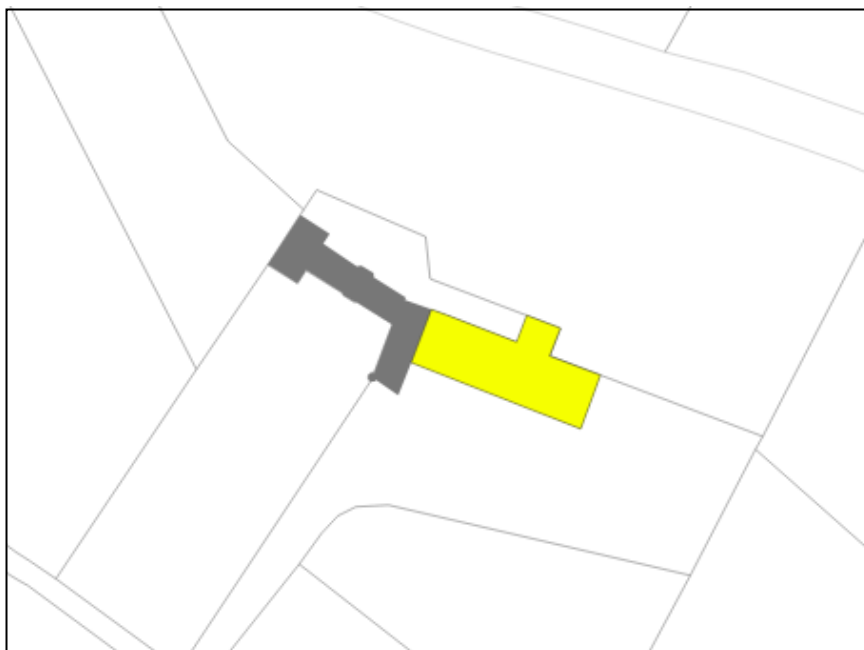
➤ LE PAPIER



➤ MALCONSEIL



➤ DOMAINE PICON



TITRE IX

-

DISPOSITIONS CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La doctrine de la Mission Inter-Services de l'Eau (MISE) de Vaucluse apporte des précisions sur les solutions de gestion des eaux pluviales et les prescriptions à appliquer pour les différents projets notamment si la surface d'apport est supérieure à 1 hectare.

Les opérations d'aménagement dont la surface d'apport des eaux pluviales est **supérieure A 1 HECTARE**

Les opérations d'aménagement dont la surface d'apport des eaux pluviales est supérieure à 1 hectare sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement.

Les principes généraux sont les suivants :

- La gestion collective des eaux pluviales de l'ensemble du site (parties communes et privatives) est la règle.
- L'imperméabilisation des sols doit être corrigée par une rétention d'eaux pluviales calculée sur la base de la pluie décennale (P10ans) avec un débit de fuite maximum calibré à **13 l/s/ha** (débit moyen décennal en Vaucluse pour des bassins versants non aménagés).
- Le rejet vers les eaux superficielles est la règle. Le rejet en eaux superficielles doit s'opérer de façon gravitaire (les systèmes de relevage par pompe doivent rester l'exception).
- Lorsqu'il n'y a pas d'autre solution et que la sensibilité du milieu le permet, l'infiltration est possible avec traitement préalable.
- Le traitement de la pollution chronique véhiculée par les eaux pluviales doit être systématique. Le calcul se fera sur la base de la pluie annuelle (P1an). Des systèmes de confinements doivent être prévus en cas de pollution accidentelle.
- Les rejets des éventuelles eaux de process, de refroidissement, de lavage, de ferti-irrigation ne sont pas admis dans le réseau pluvial, ces eaux doivent obligatoirement être traitées spécifiquement.

Les opérations d'aménagement dont la surface d'apport des eaux pluviales est **inférieure A 1 HECTARE**

Les principes généraux sont les suivants :

- Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
- Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en

cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

- En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées :
 - Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.
 - Le débit maximum est fixé à 7 l/s.
- L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

TITRE X

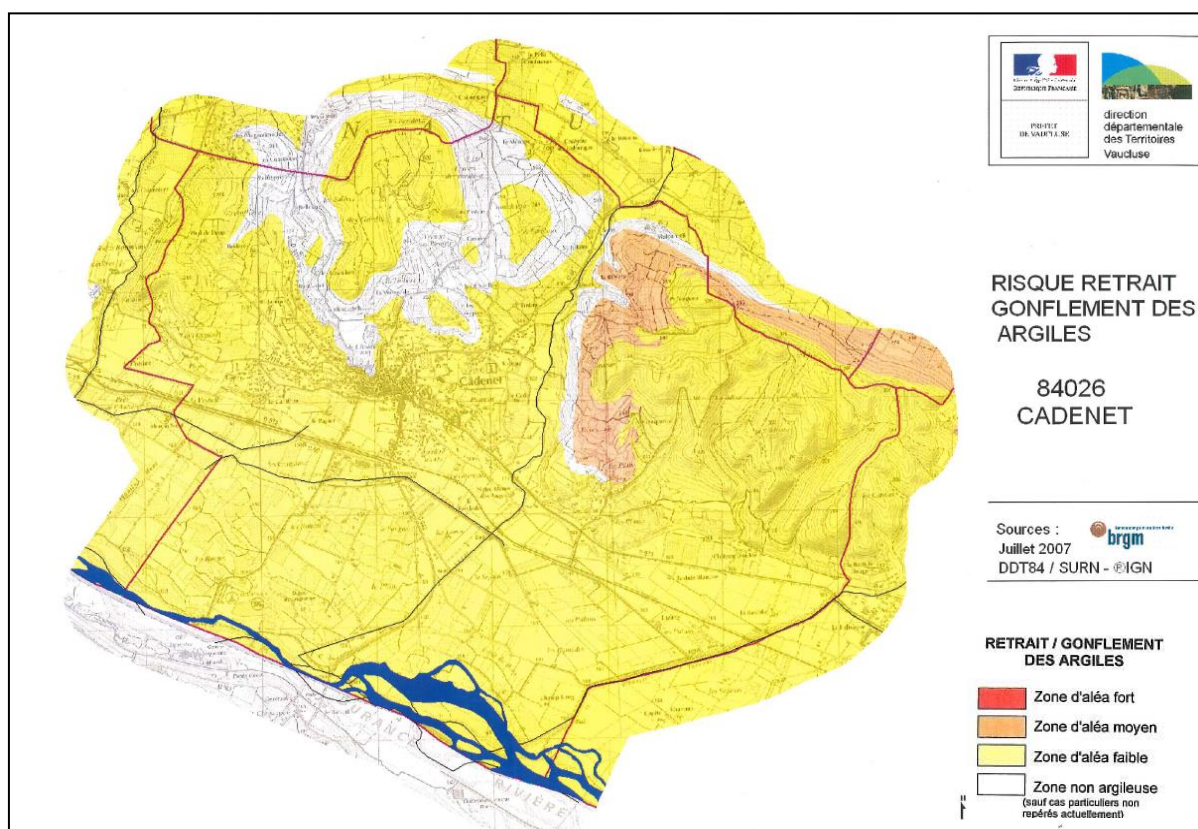
-

ANNEXES INFORMATIVES CONCERNANT LES PRINCIPAUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES

La commune de Cadenet est concernée par plusieurs risques naturels et certaines nuisances. L'enjeu est d'intégrer dans le PLU la présence des risques naturels et des nuisances afin de garantir la protection des habitants et des milieux naturels.

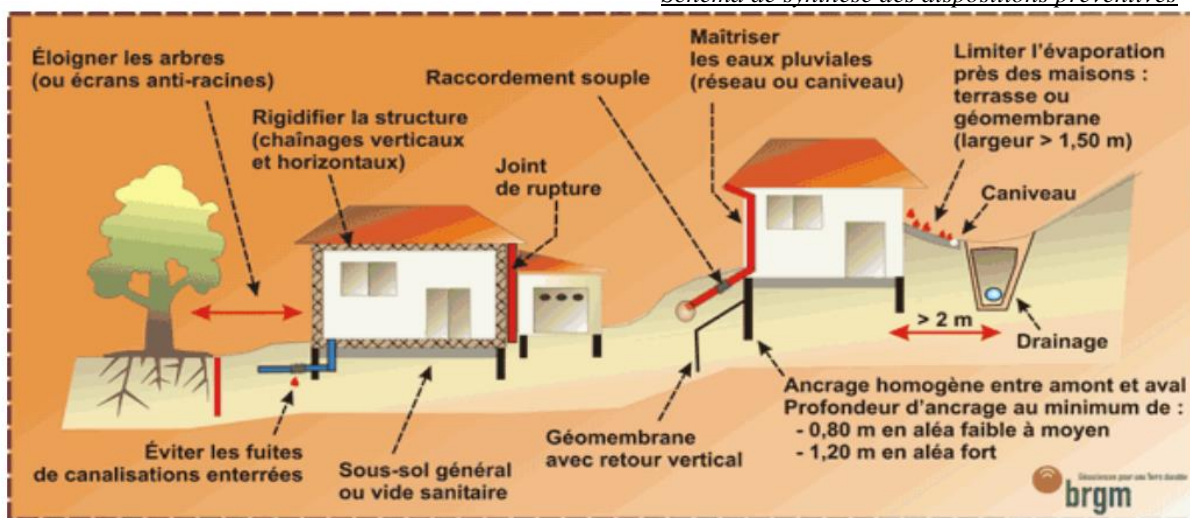
- En matière de risques naturels, le territoire communal est principalement impacté par :
- **Le risque inondation :** au niveau de la plaine mais également le long des cours d'eau du Laval et du Marderic. Le PPRi Durance et l'Atlas des Zones Inondables permettent de prendre en compte ce risque et des prescriptions réglementaires y sont associées en fonction du niveau de risque.
 - **Le risque feu de forêt :** principalement au niveau des collines boisées sur la partie Nord du territoire. Une carte d'aléa feu de forêt existe sur la commune, permettant ainsi de localiser les secteurs soumis au risque. Ces secteurs ont été repris dans le zonage du PLU (indices f1 à f3) et des dispositions spécifiques en fonction de l'aléa ont été prises dans le présent document.
 - **Le risque sismique :** La commune de Cadenet est classée en zone d'aléa moyen, en application des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 Octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire Français. Afin de permettre l'appropriation des nouvelles exigences de la réglementation parasismique par l'ensemble des professionnels de la construction, la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature a réalisé avec l'appui du CEREMA Méditerranée une plaquette d'information sur la nouvelle réglementation applicable aux bâtiments à risque normal (source : http://www.vaucluse.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette_meddtl_dgaln_reglementation_parasismique_cle76992f.pdf).
 - **Le risque retrait gonflement des argiles :** Les sols argileux gonflent lorsque la teneur en eau des sols augmente et se rétractent en période de sécheresse. On observe alors, un tassement et une fissuration des sols entraînant des dommages aux constructions. Le BRGM a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux basée sur l'analyse des cartes géologiques, l'étude de susceptibilité des sols au regard de la sécheresse et l'examen des sinistres. Le territoire de la commune de Cadenet est concerné par deux d'aléas :
 - La zone d'aléa faible, qui se retrouve sur la très grande majorité du territoire communal;
 - La zone d'aléa moyen, qui se retrouve au Nord-est du territoire communal ; principalement en bordure de la zone de relief de la colline de la Barbasse.

Cependant, même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées et susceptibles de provoquer des sinistres.



En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

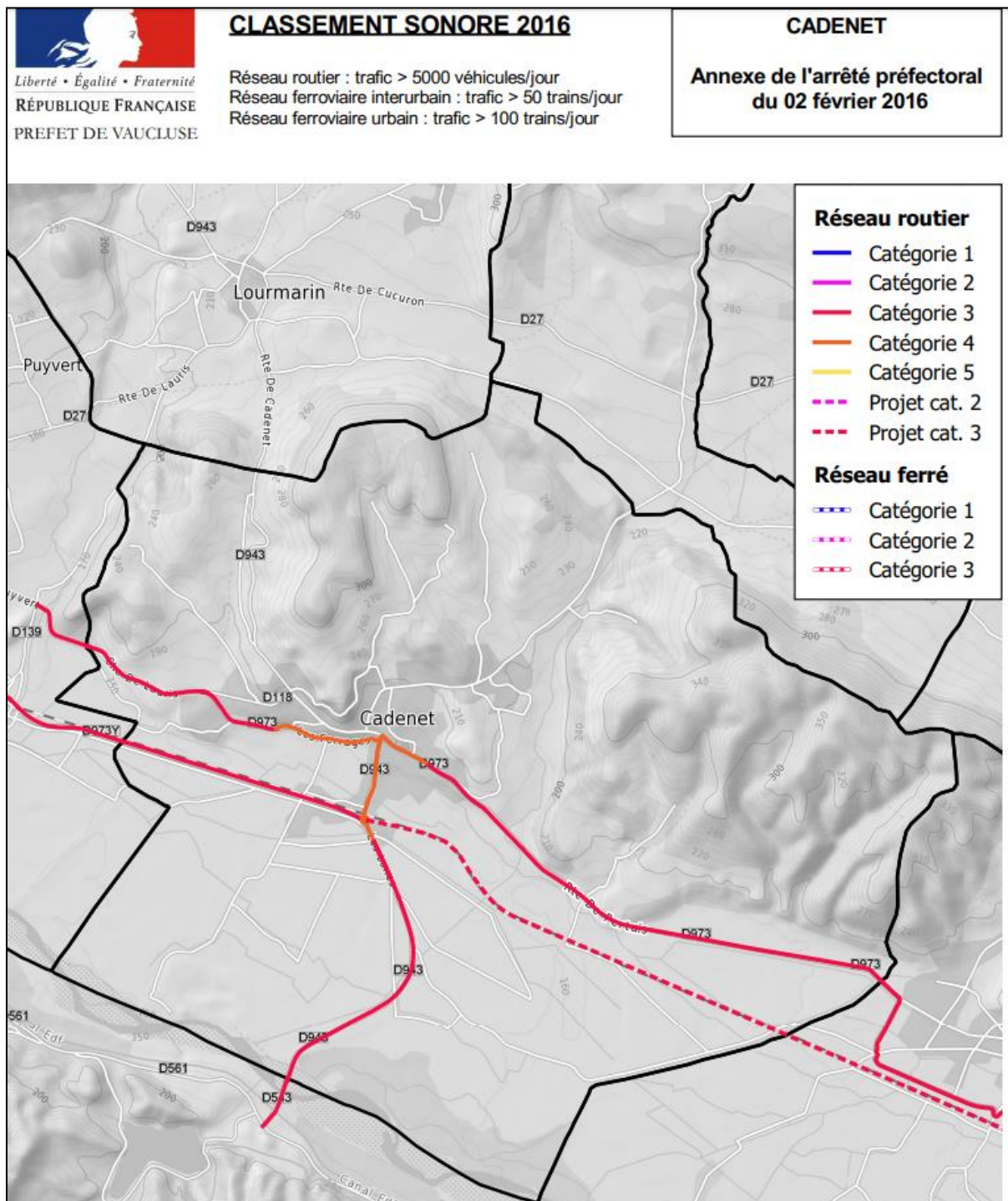
Schéma de synthèse des dispositions préventives



➤ En matière de nuisances sonores :

Sur la commune de Cadenet les infrastructures de transports terrestres bruyantes ont été classées par l'arrêté préfectoral du 02 février 2016.

Il s'agit des routes D943 et D973. L'impact de la D973 sur le territoire communal reste relativement faible en raison de son éloignement des zones urbanisées. Toutefois celui de la D943 est relativement important en raison de son passage au sein du centre urbanisé.



C'est pourquoi, les constructions prévues à proximité de ces axes devront tenir compte des prescriptions de l'arrêté du 02 Février 2016 (cf. pièce n°10 du PLU).

TITRE XI
-
LEXIQUE

ACCES

Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

AGGLOMERATION

Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

ALIGNEMENT

Limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine.

ANNEXE

Bâtiment accessoire de la construction principale, ne communiquant pas avec elle, de faibles dimensions et affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stationnement des cycles, abris de jardin, piscine, etc. Les annexes n'ont pas vocation d'hébergement. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

CLOTURE

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Construction régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime des permis de construire (décret du 27 octobre 1945).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions à usage d'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les résidences pour personnes âgées, les résidences de tourisme et les chambres d'hôtes et gîtes.

- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuitée.

- **Constructions à usage de commerces**

Cette destination comprend tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat**

Cette destination comprend les constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat.

- **Constructions à usage d'industrie**

Cette destination comprend des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

- **Constructions à usage d'entrepôt**

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers au sein de ces locaux.

- **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole**

Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

ÉGOUT DE LA TOITURE

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL (*selon l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme*)

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

ENDUIT

Couche de mortier appliquée sur un mur. Pour les immeubles anciens, on utilise généralement un mortier constitué de sable et de chaux naturelle.

ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

EXTENSION

Agrandissement d'une construction existante présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci (attenante et communicante).

FACADES

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias, etc.

FAITAGES

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

- Limite latérale: limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement,
- Limite de fond de terrain: limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

SURFACE DE PLANCHER (selon l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TOUT POINT D'UNE CONSTRUCTION

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de " tout point du bâtiment ". C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.