

# CAUMONT SUR DURANCE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



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

PIECE N° 3

## Plan Local d'Urbanisme - Modification n°2 - Règlement

11/04/2024

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines :.....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I - Zone <b>UA</b> .....	4
CHAPITRE II - Zone <b>UB</b> .....	12
CHAPITRE III - Zone <b>UC</b> .....	21
CHAPITRE IV - Zone <b>UD</b> .....	31
CHAPITRE V - Zone <b>UE</b> .....	40
CHAPITRE VI - Zone <b>UP</b> .....	47
 <b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....</b>	 <b>52</b>
CHAPITRE VII - Zone <b>1AU</b> .....	53
CHAPITRE VIII- Zone <b>2AU</b> .....	63
 <b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles :.....</b>	 <b>72</b>
CHAPITRE IX - Zone <b>A</b> .....	73
 <b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles :.....</b>	 <b>81</b>
CHAPITRE X - Zone <b>N</b> .....	82
 <b>TITRE V - Dispositions applicables aux éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....</b>	 <b>90</b>
 <b>TITRE VI - Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation .....</b>	 <b>93</b>
 <b>TITRE VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales.....</b>	 <b>95</b>
 <b>TITRE VIII – Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme .....</b>	 <b>97</b>
 <b>TITRE IX – Dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).....</b>	 <b>99</b>
 <b>TITRE X – Modalités d'application des coefficients de biotope par surface (CBS) et coefficients de surface de pleine terre (CSPT).....</b>	 <b>102</b>

### **Information :**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, les permis de construire déposés pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureaux doivent comporter des installations de recharge pour les véhicules électriques et hybrides, ainsi que des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos. Cette règle a été complétée avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR (en mars 2014) et s'applique également au bâtiment à usage industriel et à ceux constituant un ensemble commercial, uniquement concernant les installations de recharge pour les véhicules électriques et hybrides.

**- TITRE I -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

##### **UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités 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 ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage industriel, excepté celles nécessaires à une activité industrielle existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation autorisés de la zone ;
- Le changement de destination des commerces (à la date d'approbation du PLU) en logement ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux ou de sports ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les champs de tir et les stands de tir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

## **UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition de ne pas créer de nouvelles nuisances**

- 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 ;
  - Qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants de la zone ;
  - 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.

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4)**, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. **Pour la Durance**, c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.

**Pour le Coulon-Calavon**, les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. *Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.*

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UA3 – ACCES 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).

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

## **UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité 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 IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie – RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

### **UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication contraire figurant au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

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 adaptations aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler.

#### **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.

### **UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 3.50 m au faîtage ;
- 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 de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**UA9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des faitages doit s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes, situées dans l'environnement immédiat du projet.

**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 ;
- A la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UA11 – ASPECT EXTERIEUR**

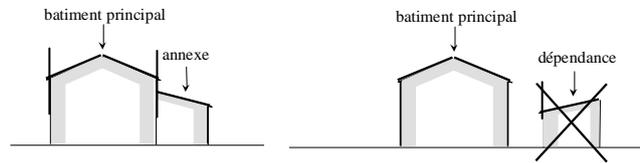
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les 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 deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

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

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

### Clôtures :

Les clôtures lorsqu'elles sont envisagées ne devront pas excéder 2 mètres et devront s'harmoniser avec celles environnantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

### Equipements 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.

De plus, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette surface est ramenée à 15m<sup>2</sup> à partir de la deuxième place.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> 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.

Pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 2 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements.

### b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, 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.

De manière générale, ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

### **UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

##### **UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités 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 ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage industriel, excepté celles nécessaires à une activité industrielle existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation autorisés de la zone ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux ou de sports ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les champs de tir et les stands de tir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

## **UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**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 ;
  - Qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants de la zone ;
  - 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.

**Au sein de la zone UB, pour toute construction à usage d'habitat supérieure ou égale à 10 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup> :**

- **30% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social.**

**De plus, toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 10 logements devra compter entre 30% et 70% de logements de catégorie T2 et/ou T3.**

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4),** les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

**Pour la Durance,** c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.

**Pour le Coulon-Calavon,** les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. *Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.*

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UB3 – ACCES 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).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public 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**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

*(cf. Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales).*

#### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

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 IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie – RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

### **UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

### **UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

En agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 5 mètres de l'axe des routes départementales.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe des RD1 et RD25.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront, dans la mesure du possible, être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres à partir de cette limite.

**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.

**UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Aucune ouverture donnant vers la limite séparative ne pourra être située à moins de 3 mètres de celle-ci. Cette disposition s'applique à chacune des divisions foncières issues d'une opération.

**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.

**UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**UB9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur **UBb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Au sein des emplacements réservés délimités au titre du L.151-41 du CU, en application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'emprise au sol est porté 70%, dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Dans le secteur **UBc**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 45% de la surface du terrain.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- aux piscines ;
- aux terrasses non couvertes ;
- 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, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

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

## **UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage. Cependant, ces hauteurs pourront être portées à 9.5 mètres à l'égout des toitures et 11.5 m au faîtage au sein des emplacements réservés délimités au titre du L.151-41 du CU.

### **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 ;
- A la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

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

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

**Clôtures :**

Les clôtures lorsqu'elles sont envisagées ne devront pas excéder 2 mètres et devront s'harmoniser avec celles environnantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

**Equipements 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.

De plus, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

**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 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette surface est ramenée à 15m<sup>2</sup> à partir de la deuxième place.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50m<sup>2</sup> 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.

Pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 2 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements.

**Bureaux :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces, artisanat :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 2000m<sup>2</sup> 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 :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De manière générale, ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

## UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans le secteur **UBb**, le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,15.

Dans le secteur **UBc**, le Coefficient de Biotope (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,4\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,2\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la superficie du terrain à aménager.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

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

##### **UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités 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 ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage industriel, excepté celles nécessaires à une activité industrielle existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone, ou qui ne seraient pas nécessaires à l'aménagement et la création des infrastructures routières.;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux ou de sports ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les champs de tir et les stands de tir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

## **UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**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 ;
  - Qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants de la zone ;
  - 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.

**Au sein de la zone UC, pour toute construction à usage d'habitat supérieure ou égale à 10 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup> :**

- **25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social.**

**De plus, toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 10 logements devra compter entre 30% et 70% de logements de catégorie T2 et/ou T3.**

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4),** les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

**Pour la Durance,** c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.

**Pour le Coulon-Calavon,** les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. *Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.*

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

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

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UC3 – ACCES 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).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

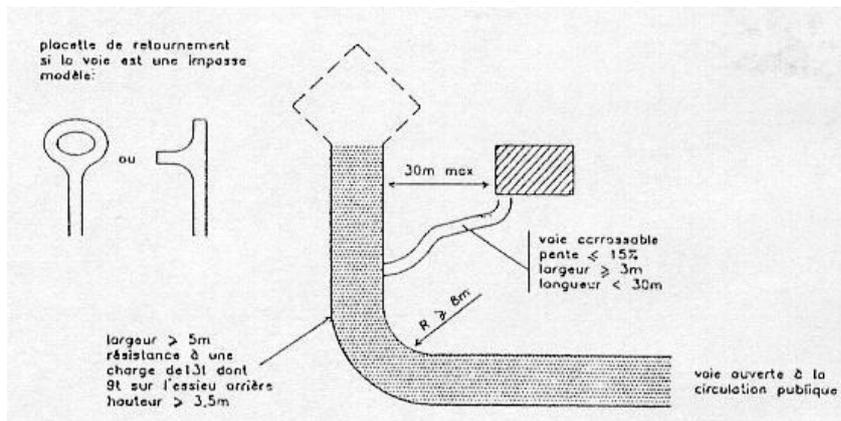
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 4 mètres pour la desserte d'une ou deux constructions, et de 5 mètres pour plus de deux constructions, ou pour un chemin de longueur supérieure à 50 mètres.

**Dans les secteurs UCf1, UCaf1, UCf3 et UCaf3** 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 et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- 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 30 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.

#### Secteurs UCf1, UCaf1, UCf3 et UCaf3 Equipements publics - accès routiers



## **UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

Dans les secteurs **UCa**, **UCaf1** et **UCaf3** en l'absence du 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**

Si le réseau existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

*(cf. Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales).*

### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

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 IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

#### **UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

En agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 5 mètres de l'axe des routes départementales.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe des RD6, RD25 et RD1.

Un recul de 5mètres du portail par rapport à la clôture est exigé.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres à partir de cette limite.

#### **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.

#### **UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Aucune ouverture donnant vers la limite séparative ne pourra être située à moins de 3 mètres de celle-ci. Cette disposition s'applique à chacune des divisions foncières issues d'une opération.

**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.

**UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**UC9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

**Dans l'intégralité de la zone UC**, en application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'emprise au sol est porté 35%, dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- aux piscines ;
- aux terrasses non couvertes ;
- 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, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- et aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faitage.

Lorsque les constructions ou installations sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne pourra excéder 4 mètres, ce plafond pouvant varier suivant un plan incliné jusqu'à 7 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

**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 ;
- A la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UC11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

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

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

**Clôtures :**

Les clôtures lorsqu'elles sont envisagées ne devront pas excéder 2 mètres et devront s'harmoniser avec celles environnantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

### **Equipements 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. De plus, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **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 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette surface est ramenée à 15m<sup>2</sup> à partir de la deuxième place.

#### **Les besoins minimums à prendre en compte sont :**

##### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50m<sup>2</sup> 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.

Pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 2 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements.

##### **Bureaux :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Commerces, artisanat :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 2000m<sup>2</sup> 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 :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

**b) Prescriptions particulières pour les vélos**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De manière générale, ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire.

- soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

**UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Le Coefficient de Biotopie (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,5\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,3\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant au moins 10% de la surface du terrain à aménager.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

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

##### **UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités 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, flux de circulation trop importants ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage industriel, excepté celles nécessaires à une activité industrielle existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation autorisés de la zone ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux ou de sports ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les champs de tir et les stands de tir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

## **UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**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 ;
  - Qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants de la zone ;
  - 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.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UD1 et UD2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UD3 – ACCES 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).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

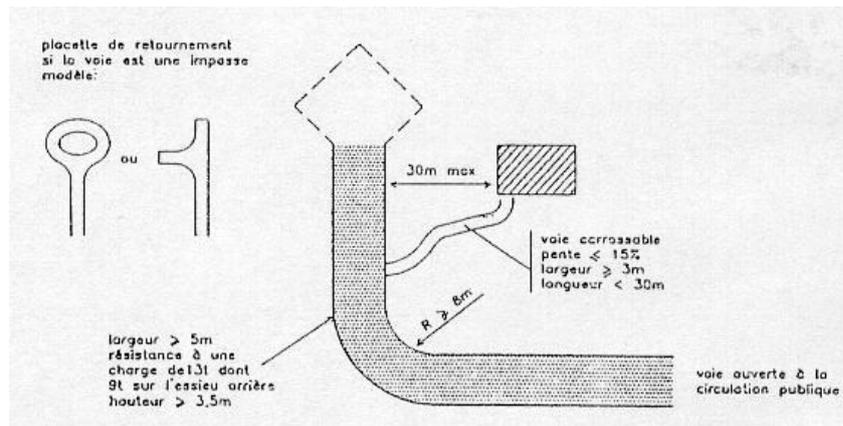
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 4 mètres pour la desserte d'une ou deux constructions, et de 5 mètres pour plus de deux constructions, ou pour un chemin de longueur supérieure à 50 mètres.

**Dans les secteurs Udf3, UDaf1 et UDaf3**, 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 et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- 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 30 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.

#### Secteurs Udf3, UDaf1 et UDaf3 - Equipements publics - accès routiers



## UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

Dans les secteurs **UDa, UDaf1 et UDaf3**, en l'absence du 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

Si le réseau existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

*(cf. Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales).*

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

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 IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

## **UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'axe des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe des RD6 et RD171.

Un recul de 5 mètres du portail par rapport à la clôture est exigé.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres à partir de cette limite.

### **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.

## **UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres. Aucune ouverture donnant vers la limite séparative ne pourra être située à moins de 3 mètres de celle-ci. Cette disposition s'applique à chacune des divisions foncières issues d'une opération.

### **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.

## **UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UD9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs **UDa** et **UDaf3**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- aux piscines ;
- aux terrasses non couvertes ;
- 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, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- et aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UD10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

Lorsque les constructions ou installations sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne pourra excéder 4 mètres, ce plafond pouvant varier suivant un plan incliné jusqu'à 7 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

**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 ;
- A la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UD11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

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

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

**Clôtures :**

Les clôtures lorsqu'elles sont envisagées ne devront pas excéder 2 mètres et devront s'harmoniser avec celles environnantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

**Equipements 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. De plus, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## UD12 – 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette surface est ramenée à 15m<sup>2</sup> à partir de la deuxième place.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50m<sup>2</sup> 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.

Pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 2 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements.

**Bureaux :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces, artisanat :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 2000m<sup>2</sup> 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 :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De manière générale, ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

### **UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Dans la zone **UD**, le Coefficient de Biotope (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,5\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,3\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Dans les secteurs **UDa** et **UDaf3**, le Coefficient de Biotope (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,6\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,4\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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

##### **UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

##### **UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Seules sont autorisées :**

- Les constructions à usage :
  - De commerce ou d'artisanat ;
  - De bureau ou de services ;
  - Industriel.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaires pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 80 m<sup>2</sup>. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.
- L'extension, dans la limite de 30% de la superficie initiale et en une seule fois, des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :
  - Lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
  - Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité ;
  - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 80m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées, à condition :
  - Que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur ;
  - Et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction, à la mise hors risque d'inondation des terrains, à l'isolation acoustique et à l'aménagement des espaces verts, sous réserve que l'écoulement des eaux superficielles et souterraines soit assuré de façon telle qu'il n'en résulte aucun dommage pour la nappe phréatique et les fonds voisins.
- Les exhaussements et affouillements de sols à conditions qu'ils soient nécessaires à l'aménagement et la création des infrastructures routières
- Les entreposages extérieurs directement liés et nécessaires à l'activité, sous réserve d'assurer une protection visuelle par écran végétal depuis le domaine public.

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4)**, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

**Pour la Durance**, c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.

**Pour le Coulon-Calavon**, les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. *Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.*

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UE3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

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

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de

l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

De plus, les nouveaux accès individuels sur la RD900 et sur la voie communale à l'Ouest (chemin des Pierres) sont interdits.

## **UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction a usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés après étude technique dûment conduite par les administrations compétentes et à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Un pré-traitement systématique des eaux usées d'origine industrielle est obligatoire.

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

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

### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales étant à la charge exclusive du propriétaire. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

Les eaux pluviales doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

*(cf. Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales).*

### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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 IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

#### **UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementées par le PLU.

#### **UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication figurant sur le plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à au moins 12 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

De plus, un recul de 5 m du portail par rapport à la clôture est exigé.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre d'au moins 3 mètres sur les berges.

**Dans les secteurs UEb et UEc**, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation ;
- 15 m de l'axe de l'Avenue Maréchal Leclerc ;
- 25 m de l'axe de la RD973 ;
- 50 m de l'axe de la RD900.
- En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute A7 et de l'échangeur de Bonpas (bretelles A7-N129), et 75 mètres de l'axe des RD 900 et RD973, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :
  - o aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - o aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - o aux réseaux d'intérêt public.

De plus, les constructions, comme les clôtures ou les plantations, devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport à la berge de la rive droite des roubines (côté Nord) et 3 mètres par rapport à la berge de la rive gauche (côté Sud).

**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.

**UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être distantes des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Dans le secteur UEb, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou distantes des limites séparatives d'au moins 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.

**UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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.

Dans le secteur UEb, une distance minimale de 3 mètres devra être respectée au droit des baies éclairant des pièces d'habitation.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

**UE9 – EMPRISE AU SOL**

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 70% de la surface du terrain et le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

## **UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ne pourra dépasser 11 m au faîtage du toit.

**Dans le secteur UEb**, la hauteur maximale des constructions et installations ne pourra dépasser 12 m. Toutefois, en limite séparative, la hauteur ne pourra excéder 8 m.

Dans l'ensemble de la zone **UE**, des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

### **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 ;
- A la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UE11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

## **UE12 – STATIONNEMENT**

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

## **UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les parkings doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Leur revêtement de sol et les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur

tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

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

##### **UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone **UP**, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2 sont interdites

##### **UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur **UPm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Et les clôtures.

Dans le secteur **UPstep**, qui correspond à l'emprise de la station d'épuration, seules sont autorisées :

- la construction et l'extension des stations d'épuration, ainsi que les constructions, installations, aménagements et équipements liées au fonctionnement de la station d'épuration (y compris les exhaussements et affouillements de sol) ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Et les clôtures.

Dans le secteur UPs, qui correspond à l'emprise des équipements sportifs, seules sont autorisées :

- Les constructions d'une emprise au sol maximum de 100 m<sup>2</sup>, les aménagements et les équipements nécessaires aux activités sportives et de loisirs ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Et les clôtures.

Dans le secteur UPt, qui correspond à l'emprise du théâtre de verdure, seules sont autorisées :

- Les constructions, aménagements et équipements liés à la gestion et à l'utilisation du théâtre de verdure ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Et les clôtures.

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4),** les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

**Pour la Durance,** c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.

**Pour le Coulon-Calavon,** les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. *Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.*

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UP3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

## **UP4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction visée à l'article **UP2**, qui le nécessite, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Pour les constructions visées à l'article **UP2**, 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.

### 3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

Les eaux pluviales doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

*(cf. Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales).*

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

## **UP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées 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.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD171.

Le long des fossés, cours d'eau et canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres à partir de cette limite.

### **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.

## **UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

### **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.

## **UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UP9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UP10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 mètres au faîtage.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UP11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

## **UP12 – 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.

## **UP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

**- TITRE II -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

##### **1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités 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 ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage industriel, excepté celles nécessaires à une activité industrielle existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation autorisés de la zone ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux ou de sports ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les champs de tir et les stands de tir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

## **1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**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 ;
  - Qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants de la zone ;
  - 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.

**Dans le secteur 1AUb, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale d'un hectare et à la condition qu'elle ne remette pas en cause les principes d'organisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation**

**Dans le secteur 1AUc, les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement.**

**Pour les opérations à usage d'habitat :**

- **50% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social.**

**De plus toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 10 logements devra compter entre 30% et 70% de logements de catégorie T2 et/ou T3.**

**Dans le secteur 1AUc1, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement.**

**Pour les opérations à usage d'habitat au sein du secteur 1AUc1:**

- **30% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du**

**logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social.**

**Dans le secteur 1AUc2, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble selon le phasage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini également dans l'orientation d'aménagement et de programmation.**

**Au sein du secteur 1AUc2:**

- **30% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Ces logements devront se situer au sein des phases A et C définies dans le phasage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Ainsi, les phases A et C comporteront chacune 50% du total de logements locatifs sociaux créés. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social.**

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4), les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.**

**Pour la Durance, c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.**

**Pour le Coulon-Calavon, les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.**

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **1AU3 – ACCES 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).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Concernant l'accès au secours, les nouvelles opérations devront respecter les réglementations applicables en termes de desserte et d'accessibilité en fonction de la nature des bâtiments.

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

## **1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public 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

Si le réseau existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

*(cf. Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales).*

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

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 IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

### **1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementées par le PLU.

### **1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

En agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 8 mètres de l'axe des routes départementales.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe des RD1 et RD25.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront, dans la mesure du possible, être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres à partir de cette limite.

#### **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.

### **1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus

proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 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.

**1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

**1AU9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Dans les secteurs 1AUc, 1AUc1 et 1AUc2, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- aux piscines ;
- aux terrasses non couvertes ;
- et aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 9.5 mètres à l'égout des toitures et 11.5 m au faîtage.

Dans les secteurs **1AUc1 et 1AUc2**, la hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m 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 ;
- A la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**1AU11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

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

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

**Clôtures :**

Les clôtures lorsqu'elles sont envisagées ne devront pas excéder 2 mètres et devront s'harmoniser avec celles environnantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

### **Equipements 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. De plus, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **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 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette surface est ramenée à 15m<sup>2</sup> à partir de la deuxième place.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50m<sup>2</sup> 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.

Pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 2 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements.

#### **Bureaux :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Commerces, artisanat :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 2000m<sup>2</sup> 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 :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

**b) Prescriptions particulières pour les vélos**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De manière générale, ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;

- soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

**1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Dans le secteur **1AUb**, le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,15.

Dans les secteurs **1AUc**, **1AUc1** et **1AUc2** le Coefficient de Biotope (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,5\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,3\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la superficie du terrain à aménager.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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.

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

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

##### **2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

##### **2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Seuls sont autorisés :**

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m<sup>2</sup> ;
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;
- Les garages, abris, abris de piscine, dès lors qu'ils constituent une dépendance d'une maison à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4)**, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

**Pour la Durance**, c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.

**Pour le Coulon-Calavon**, les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. *Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.*

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

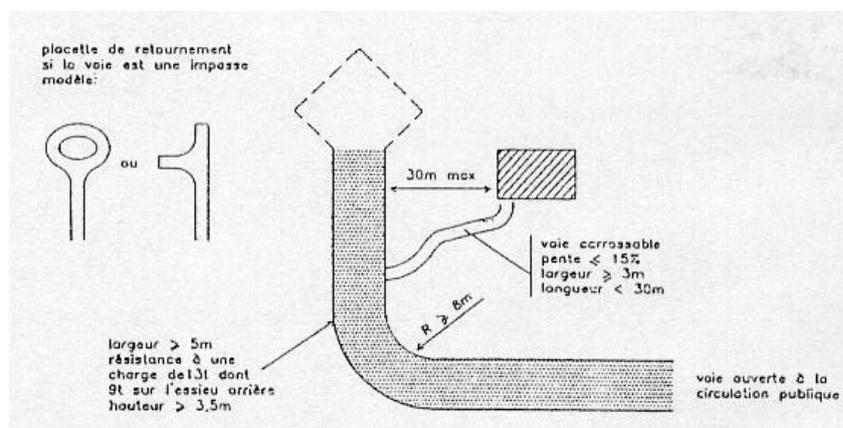
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 le secteur 2AUcf3**, 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 et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- 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 30 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.

#### Secteur 2AUcf3 Equipements publics - accès routiers



## **2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

En l'absence du 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**

Si le réseau existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

*(cf. Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales).*

### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

## **5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

### **2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les secteurs **2AUb**, **2AUc** et **2AUcf3** les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

Dans le secteur **2AUd**, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'axe des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Dans l'ensemble des secteurs, en agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 8 mètres de l'axe des routes départementales.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD1.

Un recul de 5mètres du portail par rapport à la clôture est exigé.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres à partir de cette limite.

#### **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.

### **2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur **2AUb**, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs **2AUc** et **2AUcf3**, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur **2AUd**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les bâtiments annexes, tel que garages, remises et abris de jardin, ..., pourront être implantés en limite séparative ou 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.

**2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

**2AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur **2AUb**, la hauteur maximum des constructions et installations, mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 9.5 mètres à l'égout des toitures et 11.5 mètres au faîtage.

Dans les secteurs **2AUc**, **2AUcf3** et **2AUd**, la hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7.5 mètres à l'égout des toitures et 9.5 m au faîtage.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

Lorsque les constructions ou installations sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne pourra excéder 4 mètres, ce plafond pouvant varier suivant un plan incliné jusqu'à 7.5 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

**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 ;
- A la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2AU11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

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

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

**Clôtures :**

Les clôtures lorsqu'elles sont envisagées ne devront pas excéder 2 mètres et devront s'harmoniser avec celles environnantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

**Equipements 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. De plus, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## 2AU12 – 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette surface est ramenée à 15m<sup>2</sup> à partir de la deuxième place.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50m<sup>2</sup> 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.

Pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 2 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements.

**Bureaux :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces, artisanat :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les constructions à usage de commerce et/ou d'artisanat de plus de 2000m<sup>2</sup> 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 :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De manière générale, ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;

- soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

## **2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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 III -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

##### **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 ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole, ou non nécessaires à l'aménagement et la création des infrastructures routières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur **Ap**, l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdite.

De plus, dans les secteurs **Apf1 et Apf2**, sont également interdites toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.

##### **A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### 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 **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- les bâtiments techniques (hangars, remises...).

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 limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation,** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 150m<sup>2</sup>.

**4- Les annexes des constructions à usage d'habitation** dès lors que la surface de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété ne dépasse 50 m<sup>2</sup> et 50% de la surface de plancher de l'habitation existante.

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 25 mètres autour du bâtiment principal.

**5- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics** 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.

**6- Les exhaussements et affouillements de sols** à conditions qu'ils soient nécessaires à l'aménagement et la création des infrastructures routières.

**7- Dans le secteur Aj, qui correspond à l'emprise des jardins familiaux, seules sont autorisés :**

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires aux activités de jardins familiaux ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Et les clôtures.

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4)**, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

**Pour la Durance**, c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.

**Pour le Coulon-Calavon**, les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. *Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.*

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :**

- **Dans toutes les zones de dangers :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination, à usage d'habitation, des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **A3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

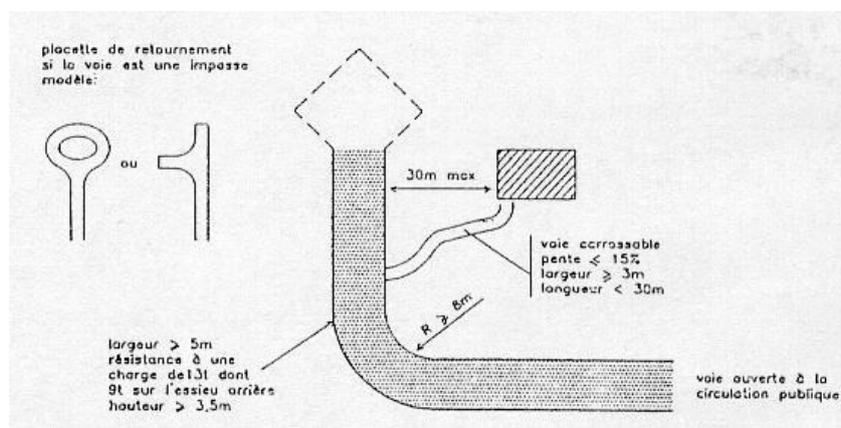
Les accès nouveaux sur la RD900 sont strictement interdits.

**Dans les secteurs Apf1 et Apf2**, 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 et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;

- Pente maximale de 15% ;
- 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 30 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.

### Secteurs Apf1 et Apf2 - Equipements publics - accès routiers



## A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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

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.

### 3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

(cf. *Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales*).

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

## **A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures en bordure des voies devront être implantées à 4 mètres minimum de l'axe des voies.

Pour les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elles ne sont pas édifiées 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.

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

- à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD171, de la RD6, de la RD25 et de la RD1 ;
- à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD973 ;
- A 50 mètres par rapport à l'axe de la RD900.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute A7 et de l'échangeur de Bonpas (bretelles A7-N129), et 75 mètres de l'axe des RD 900 et RD973, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Le long des fossés, cours d'eau et canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres à partir de cette limite. Le long des rives de la Durance, les constructions devront être implantées à au moins 100 m de la limite du domaine public fluvial.

**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, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900 ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900.

**A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**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.

**A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **A9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

**Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation**, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Lorsque les constructions ou installations sont implantées contre la limite séparative, leur hauteur ne pourra excéder 4 mètres sur la limite séparative, ce plafond pouvant varier suivant un plan incliné jusqu'à 7 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

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

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement. Elles seront arborées et grillagées. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

**Equipements 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.

De plus, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **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.

## **A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

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

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

**- TITRE IV -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE X

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

##### **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.113-2 du Code de l'Urbanisme.

###### **2) Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
- Les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur.

Dans les secteurs **Np**, toute nouvelle construction y est interdite.

Dans les secteurs **Nf1, Nf2 et Nf3** sont également interdits toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.

Dans **les zones de dangers graves et très graves** liés aux canalisations de transports de matière dangereuse, l'extension des Etablissements Recevant du Publics est interdite.

##### **N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1) Rappel**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans la zone N, seuls peuvent être autorisés :

###### 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 **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- les bâtiments techniques (hangars, remises...).

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 limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 150m<sup>2</sup>.

4- Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que la surface de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété ne dépasse 50 m<sup>2</sup> et 50% de la surface de plancher de l'habitation existante.

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 25 mètres autour du bâtiment principal.

5- Les clôtures ;

6- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une opération de travaux publics d'intérêt général, notamment ceux liés à la gestion du pluvial et à la lutte contre les risques d'inondation, ou ceux nécessaires à l'aménagement et la création des infrastructures routières.

7- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

8- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, eau, gaz, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En outre, dans les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3, l'extension des constructions à usage d'habitation autorisées** au présent article, ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la vulnérabilité sur les biens et les personnes et doit disposer d'une surface de planchers initiale de 70m<sup>2</sup> minimum. Enfin, elle ne doit pas avoir pour effet :

- De porter la surface de planchers à plus de 140m<sup>2</sup>, lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 70m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup> ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la surface de planchers existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 121m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>, sans pouvoir toutefois dépasser 150m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :**

- **Dans toutes les zones de dangers :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

**Dans les zones soumises au risque inondation (secteurs concernés par un risque inondation – cf. Carte 3.4),** les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

**Pour la Durance,** c'est le règlement du PPRi qui s'applique, en tant que servitude d'utilité publique.

**Pour le Coulon-Calavon,** les règles du PPRi ne sont pas encore opposables. *Ainsi les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document.*

*De plus, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N3 – ACCES ET VOIRIE**

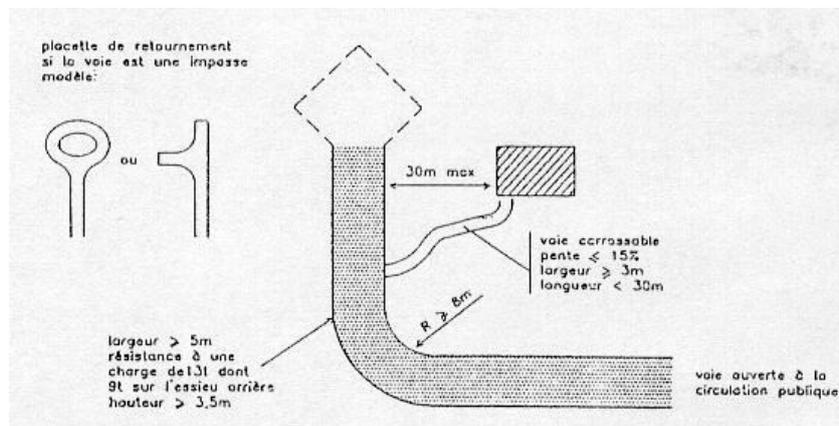
Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 et Nf3** 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 et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- 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 30 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.

### Secteurs Nf1, Nf2 et Nf3 - Equipements publics - accès routiers



## N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction visée à l'article **N2** 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-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

### 2 – ASSAINISSEMENT

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.

### 3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

(cf. *Chapitre VII – Informations concernant le rejet des eaux pluviales*).

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

## **N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures en bordure des voies devront être implantées à 4 mètres minimum de l'axe des voies.

Pour les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elles ne sont pas édifiées 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.

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

- à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD171, de la RD6, de la RD25 et de la RD1 ;
- à 50 par rapport à l'axe de la RD900.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute A7 et de l'échangeur de Bonpas (bretelles A7-N129), et 75 mètres de l'axe des RD

900 et RD973, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Le long des fossés, cours d'eau et canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres à partir de cette limite. Le long des rives de la Durance, les constructions devront être implantées à au moins 100 m de la limite du domaine public fluvial.

**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, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900 ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900.

**N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

**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.

**N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **N9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

**Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation**, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

**Cette règle ne s'applique 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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 5 mètres, soit 7 m au faitage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;  
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

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

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement. Elles seront arborées et grillagées. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Les clôtures de matériaux ciment seront enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

### **Equipements 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.

De plus, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **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.

## **N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

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

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

**- TITRE V -**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ELEMENTS NATURELS IDENTIFIES  
AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 et L.151-23  
DU CODE DE L'URBANISME**

Au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

Ainsi certains boisements et espaces naturels divers ont été identifiés :

- au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concernant les linéaires aquatiques (**EV1**) et les linéaires arborés non aquatiques (**EV2**). Ces éléments sont susceptibles de favoriser le déplacement de la faune locale (continuité écologique).

L'article L.151-23 du CU indique que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...)* ».

- au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme concernant le parc paysager de l'ancien château (**EP**).

L'article L.151-19 du CU précise que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration* ».

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés en annexe du plan de zonage par le biais d'une représentations particulière et les prescriptions qui s'y rattachent.

## **EV1**

**Les canaux d'irrigation et cours d'eau secondaires** parcourent de manière structurante le paysage agricole et urbain de Caumont-sur-Durance. Ces linéaires aquatiques constituent un habitat d'espèces à protéger pour des raisons écologiques (corridor écologique – trame bleue et verte). Ces linéaires aquatiques sont en majeure partie accompagnés d'éléments boisés (alignement d'arbres notamment) qu'il convient de préserver. Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame spécifique.

**Prescriptions spécifiques relatives aux canaux d'irrigation et cours d'eau secondaires** : les travaux de nature à porter atteinte et à générer un obstacle à la libre circulation de l'écoulement de l'eau sont proscrits. Des passages sur fossé pourront être tolérés, à condition d'être justifiés pour des nécessités d'accès. De plus, concernant les alignements d'arbres, les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'alignement ainsi constitué et le principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces.

## **EV2**

**Les alignements d'arbres et haies en zone agricole**, lesquels constituent un élément de paysage et de gîte potentiel pour les animaux et représentent des espaces porteurs de potentialités écologiques. Ces linéaires arborés (non aquatiques) jouent un rôle majeur en terme de corridor écologique (trame verte)

et permettent notamment de relier les massifs boisés et autres linéaires présentant un intérêt écologique certains. Ces éléments boisés présentent un intérêt pour l'environnement, mais également pour l'agriculture. En effet, très nombreux en zones agricoles, certains de ces alignements d'arbres, notamment les haies brise-vent, jouent un rôle majeur en matière de structuration des espaces agricoles et constituent une importance pour la préservation des paysages traditionnels et pour l'activité agricole.

**Prescriptions spécifiques relatives à ces alignements d'arbres, haies et arbres remarquables :** Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à ces éléments boisés sont proscrits. Les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé tel que définit dans le PLU et qu'il ne portent pas atteinte au principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces.

Par ailleurs, un recul des constructions et des aménagements de 10 m par rapport aux lisières de boisements et de ripisylve devra être respecté afin de garantir l'intégrité du système racinaire. Ce système racinaire assure, outre la sauvegarde du peuplement, des services élargis en matière de filtration des pollutions, gestion du ruissellement, conservation de la qualité des eaux. Toutefois dans le cas de constructions existantes au sein de cette bande de recul, les extensions et annexes autorisées dans la zone pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement constitué.

Enfin, aux abords des alignements d'arbres protégés, des mesures devront être prises en prévoyant des dispositifs non agressifs pour la faune nocturne. Ainsi une utilisation ponctuelle peut être tolérée si :

- orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale ;
- l'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant.

## **EP**

**Parc paysager de l'ancien château de Caumont-sur-Durance** qui se compose d'un ensemble remarquable de platanes. Ce jardin, outre l'aspect patrimonial, apporte une dimension paysagère au secteur à préserver. Ainsi, l'objectif est de préserver le caractère naturel de cet espace et son aspect non bâti.

**Prescriptions relatives à ce parc paysager :** Il est précisé que cette préservation ne va pas à l'encontre d'aménagements légers destinés à l'entretien et à l'aménagement de ces espaces boisés.

Les plantations et reboisements doivent se faire en respectant l'ambiance générale de ce secteur.

**- TITRE VI -**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX SECTEURS CONCERNES PAR  
UN RISQUE INONDATION**

## Risque inondation

### PPRI COULON-CALAVON

Dans toutes les zones l'urbanisation sera interdite dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement des vallats et talwegs, ainsi que dans les cônes alluviaux.

Dans les secteurs soumis au risque inondation (**lit majeur exceptionnel, lit majeur et aléa faible du Coulon-Calavon**) figurant sur les documents graphiques, sont également interdits :

- Les établissements sensibles (et notamment les ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories et les ERP de type R, U, J, à l'exception des ERP de type U de 5<sup>ème</sup> catégorie et sans locaux de sommeil) ;
- Les constructions à usage d'élevage ;
- Les établissements utiles 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.

De plus, dans les secteurs soumis au risque inondation **Lit majeur du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées devront avoir les planchers habitables créés situés à 1m au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

De plus, dans les secteurs soumis au risque inondation **Lit majeur exceptionnel du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées devront avoir les planchers habitables créés situés à 0.70m au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs soumis au risque inondation **en aléa faible**, les constructions nouvelles pourront être autorisées, sous les réserves suivantes :

- La surélévation des constructions à 0,7 mètre au dessus du terrain naturel (TN). Cette mise à la cote doit être calculée avant tout travaux de terrassement et au point le plus haut de la parcelle. En outre, elle doit être la plus transparente possible. De même seuls, les garages d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> pourront être admis au-dessous de la cote de référence ;
- Les clôtures seront constituées soit par un grillage simple, soit par un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0.4 mètre disposant d'ouvertures à la base pour assurer la transparence et l'écoulement des eaux.

**Enfin, pour les constructions existantes, autre qu'habitation** : en vue de l'extension de l'emprise au sol, de la surélévation, ou encore du changement de destination, prévoir que ces aménagements n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil et qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges, ...).

**- TITRE VII -**  
**INFORMATIONS CONCERNANT**  
**LE REJET DES EAUX PLUVIALES**

**EN MATIERE DE REJET DES EAUX PLUVIALES, 2 CAS SONT À DISTINGUER :**

**1 - SI LA SURFACE TOTALE DU PROJET EST SUPÉRIEURE À 1 HECTARE (SURFACE TOTALE DE L'ENSEMBLE DES PARCELLES CONCERNÉES)\* :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT). En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

De plus, lorsque le rejet pluvial se fait dans le bassin versant du Mourgon, dans le bassin versant du canal de Vaucluse ou dans le bassin versant de la roubine de Morières, il est alors demandé une rétention sur l'orage centennal (décennal dans les autres cas).

**2 - SI LA SURFACE TOTALE DU PROJET EST INFÉRIEURE À 1 HECTARE (SURFACE TOTALE DE L'ENSEMBLE DES PARCELLES CONCERNÉES)\* :**

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/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> 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 débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m<sup>2</sup>), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

*\* Le seuil de 1 hectare est à analyser au regard de la totalité de la superficie collectée par le réseau pluvial du projet (y compris les éventuels apports venant de l'amont si ceux-ci se retrouvent collectés dans le réseau du projet). En pratique, il faut comptabiliser les parcelles du projet (terrain d'assiette) et les parcelles amont dont les eaux ruissellent sur le terrain du projet.*

**- TITRE VIII -**

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

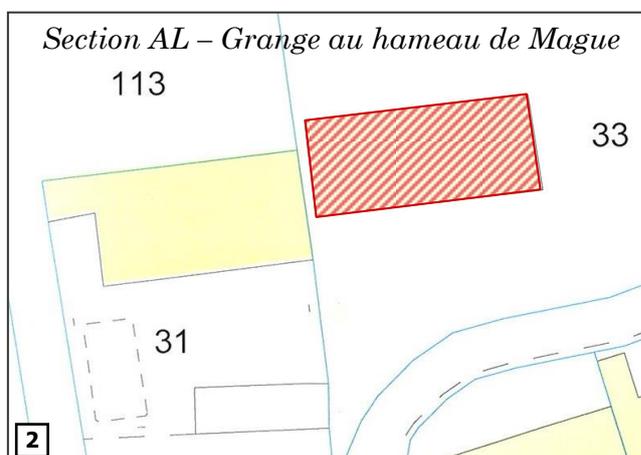
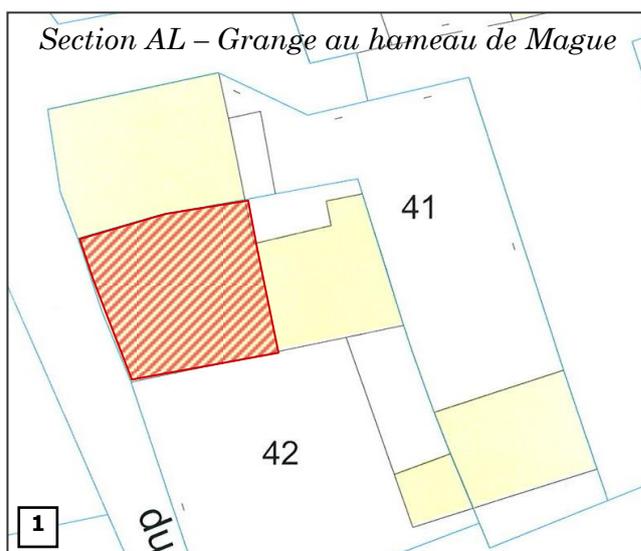
Une identification des **bâtiments remarquables** au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme a été effectuée. Ce sont des éléments qui participent à l'identité du territoire et qu'il convient de protéger. Il est ainsi prévu de permettre leur changement de destination (transformation en logement) dans les volumes existants, dans le respect de la qualité paysagère du site et sans atteinte à l'activité agricole.

L'article L.151-11 2° précise que le règlement peut «*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.*

Au total, la municipalité a répertorié 2 bâtiments agricoles remarquables sur le secteur du hameau de Mague. Il s'agit d'un secteur à dominante résidentielle.

#### Identification sur fond cadastral des bâtiments agricoles

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



**- TITRE IX -**

**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 ?

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction d'une surface totale de plancher <math>\leq 50m^2</math> (hors construction en forêt) et :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>► Absence d'habitation ou d'activité d'élevage</li> <li>► 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)</li> <li>► Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI</li> <li>► Serre tubulaire ou bi-tubulaire</li> </ul> </li> <li>- Habitation individuelle (1ère et 2ème famille)</li> <li>- Lotissement d'habitations individuelles (1ère et 2ème famille)</li> <li>- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher <math>\leq 1000m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité <math>\leq 10</math> véhicules</li> <li>- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping <math>\leq 25</math> emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).</li> </ul>	<p>Risque COURANT Très Faible</p> <p>Risque COURANT Faible</p>	<p><b>Volume minimal de 30m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <p>1 PI de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m<sup>3</sup></p> <p>Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</p> <p><b>Volume minimal de 30m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <p>1 PI de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m<sup>3</sup></p>	<p>Situé à moins de 400m</p> <p><b>Rural</b> Situé à moins de 400m</p> <p><b>Urbain</b> Situé à moins de 200m</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>&gt; 8m</math></li> <li>- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math></li> <li>- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN <math>\leq 8m</math>) *</li> <li>- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 500m^2</math> *</li> <li>- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 500m^2</math></li> <li>- ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 1000m^2</math></li> <li>- ERP du type EF</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>&gt; 8m</math></li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 2000m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité <math>&gt; 10</math> et <math>\leq 50</math> véhicules</li> <li>- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)</li> <li>- Aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>- Camping d'une capacité <math>&gt; 25</math> emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).</li> </ul>	<p>Risque COURANT Ordinaire</p> <p>Risque COURANT Ordinaire</p>	<p><b>Volume minimal de 120m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <p>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures</p> <p>ou</p> <p>1 PENA de 120m<sup>3</sup></p> <p>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m<sup>3</sup></p>	<p><b>Rural</b> Situé à moins de 200m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p><b>Urbain</b> Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>* Exception : Situé à moins de 150m</p> <p>situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- Habitation de la 3ème famille A ou B</li> <li>- Habitation de la 4ème famille</li> <li>- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>&gt; 1000m^2</math></li> <li>- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe <math>&gt; 500m^2</math></li> <li>- ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 500m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>* + 90m<sup>3</sup>/h (+45m<sup>3</sup>/h si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au delà de 2000m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>* + 60m<sup>3</sup>/h (+30m<sup>3</sup>/h si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au delà de 2000m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math> et PBDN <math>&gt; 8m</math></li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher non recoupée (mur de séparation CF2h ou REI120) <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>* activité tertiaire : +60m<sup>3</sup>/h (+30m<sup>3</sup>/h si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au-delà de 2000m<sup>2</sup></li> <li>* autres ERT : +90m<sup>3</sup>/h (+45m<sup>3</sup>/h si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au-delà de 2000m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher <math>&gt; 2000m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert <math>&gt; 50</math> et <math>\leq 250</math> véhicules</li> <li>- 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</li> </ul>	<p>Risque COURANT Important</p>	<p><b>Volume minimal de 240m<sup>3</sup> utilisable même si Extinction Automatique à Eau :</b></p> <p>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures</p> <p>+</p> <p>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures</p> <p>ou</p> <p>1 PENA de 120m<sup>3</sup> (+ 1 ou plusieurs PEI supplémentaires, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)</p>	<p>1er PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>2ème PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)</p> <p>Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m</p>	

■ Habitations ■ Etablissements relevant du régime ERP ■ Etablissements relevant des travailleurs ■ Autres bâtiments ou activités

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

1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures  
+  
1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup> si ≤ 50 emplacements  
ou  
1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 120m<sup>3</sup> si > 50 et ≤ 200 emplacements  
ou  
2 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 2 PENA de 120m<sup>3</sup> si > 200 emplacements

Situé à moins de 50m de l'entrée principale

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

Risque COURANT Important

- IGH

- Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m<sup>2</sup>

Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- surface maximum des cellules 4000 m<sup>2</sup> (7000m<sup>2</sup> 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'héberge 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.

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

**Volume minimal de 360m<sup>3</sup> utilisable suivant application de l'instruction technique - DS - PI DN 150 à privilégier**

(+ 1 ou plusieurs PI de 60m<sup>3</sup>/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)

(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m<sup>3</sup>)

1er PEI situé à moins de 100m (50m 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

Risque PARTICULIER

- ZAC, ZI, ZAE, etc. :

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
débit simultané	120m <sup>3</sup> /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m <sup>3</sup> /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m <sup>3</sup> /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 maillé ou bouté de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m <sup>3</sup> )		

**- TITRE X -**

**MODALITES D'APPLICATION DES COEFFICIENTS  
DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET  
COEFFICIENTS DE SURFACE DE PLEINE TERRE  
(CSPT)**

## **1 définition**

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion minimale des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'un terrain. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'une unité foncière, d'un îlot, ou d'un secteur d'aménagement.

Il comprend un part obligatoire de surface en pleine terre définit par le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT).

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un Coefficient de Biotope par Surface, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées\*

## **2 Modalités de calcul**

- a) Le CBS se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface parcelle}$$

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

- b) Le taux de la surface en pleine terre se calcule de la manière suivante :

$$\text{Taux} = \text{surface pleine terre} \times 1 / \text{surface parcelle}$$

- c) Les surfaces sont pondérées par les coefficients suivants :

Surfaces	Coefficient	Définition	Exemples
Espaces verts en pleine terre	1	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.	Ex : pelouse, jardin d'ornement, haie, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue, cheminement piéton perméable, aires de jeux
Espaces verts sur dalle ou toiture	0,5	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0.	Ex : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots sur terrasse, toiture (en RDC ou étage)

Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé	Ex : stationnement en dalles engazonnées, graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, surface de roulement infiltrant avec un taux de vide >0,5
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.	Ex : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile imperméable