Commune de Noves

Département des Bouches-du-Rhône (13 550)

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

4. Règlement

Elaboration du PLU	Prescription 21 oct. 2008	Arrêt 11 déc. 2018	Mise à l'enquête 27 mai 2019	Approbation 12 nov. 2019
Mise à jour n°1				23 sept. 2020
Modification simplifiée n°1			Mise à disposition 15 avril 2024	03 juillet 2024

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER

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

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

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI 2

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA 16

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB 22

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC 28

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE 34

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .. 39

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUH 40

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUH 46

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 49

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A 50

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ... 57

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N 58

ANNEXE : MATERIAUX ET NUANCIER DE COULEURS EN ZONE UA 63

MODE D'EMPLOI

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :
- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.

3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
    - UA
    - UB pour UBa et UBb
    - UC pour UCaf_2, UCc, UCf_2 et UCr
    - UE pour UE et UEa
    - 1AUH pour 1AUH1, 1AUH2 et 1AUH3
    - 2AUH
    - A pour A, Aar, Ac, Ae, Aer et Ar
    - N pour N, Na, Nf_1 et Ns

4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès ouverts au public
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
Article 5 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:
    - L'annexe "servitude d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
    - Les annexes sanitaires "assainissement et eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
    - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les emplacements réservés.
    - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
    - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

Nota :

La commune de Noves a prescrit la révision de son POS valant élaboration de son PLU par délibération en date du 21 octobre 2008.
Le PLU a été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.
Une nouvelle codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a été mise en place par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 avec une application à compter du 1er janvier 2016. Il modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. Le décret donne la faculté aux communes ayant engagé l'élaboration de leur PLU avant le 1er janvier 2016 de rester sur les outils réglementaires préexistants.
La commune de Noves fait le choix d'élaborer le PLU sur la base des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme relatifs au contenu des PLU applicables au 31 décembre 2015 afin de préserver les règles et la méthodologie employées pendant les études du projet de PLU.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

- les articles L 102-12, L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction d'un bâtiment après sinistre,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
  - les lotissements,
  - le droit de préemption urbain,
  - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

   La zone **UA** correspondant au centre ancien.
   La zone **UB** correspondant aux premières extensions du centre ancien avec deux secteurs **UBa** et **UBb** avec des règles de hauteur différentes.
   La zone **UC** correspondant à une zone d'habitat de faible à moyenne densité. Elle comprend plusieurs secteurs :
   - le secteur **UCaf₂** correspondant au Moulin de la Roque, concernés par le risque feu de forêt,
   - le secteur **UCc** correspondant au camping situé chemin des Mules au Paluds de Noves,
   - le secteur **UCf₂** correspondant aux lotissements « La Tuilerie » et « La Font du Loup » concernés par le risque feu de forêt,
   - le secteur **UCr** correspondant au sud du hameau des Paluds de Noves concernés par le risque inondation lié à l'Anguillon.

   La zone **UE** correspondant aux zones d'activités route de Châteaurenard avec un secteur **UEa** pour le secteur des Grandes Vignes.

2. Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.
   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées

soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant le règlement.
Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones **1AUH1, 1AUH2 et 1AUH3** correspondent à des zones d'urbanisation future opérationnelle à vocation principale d'habitation.

Les zones **2AUH** correspondent à des zone d'urbanisation future non opérationnelle à vocation d'habitation dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

3. La zone agricole **A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs :
   - le secteur **Aar** correspondant au centre aéré de la Villargelle et concerné par le risque inondation lié à l'Anguillon,
   - le secteur **Ac** correspondant au camping situé chemin du Pilon d'Agel,
   - des secteurs **Ae** et **Aer** correspondant aux activités existantes notamment le long de la RD7n,
   - un secteur **Ar** correspondant à la partie de la zone agricole concernée par le risque inondation lié à l'Anguillon.

4. La zone **N** correspondant à des secteurs à dominante naturelle de la commune à protéger en raison de leur intérêt du point de vue paysager. Elle comprend deux secteurs :
   - un secteur **Na** correspondant à l'auberge de Noves,
   - un secteur **Ns** correspondant aux équipements sportifs existants route de Bompas,
   - Un secteur **Nf_1** concerné par le risque feu de forêt.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS SINISTRES

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

ARTICLE 6 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 :

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

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

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

ARTICLE 7 - DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION DE CLOTURES

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 - ZONES DE BRUIT ET NUISANCES SONORES

Cf. en annexes du PLU, l'arrêté et la carte des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et affectés par le bruit.

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

- l'autoroute A7, voie de catégorie 1 : une bande sonore de 300 mètres est à respecter de part et d'autre de l'A7.
- la RD 7n, voie de catégorie 2 : une bande sonore de 250 mètres est à respecter de part et d'autre de la RD 7n.
- la RD 28, voie de catégorie 2 : une bande sonore de 250 mètres est à respecter de part et d'autre de la RD 28

Dans cette bande sonore, les bâtiments d'habitation doivent respecter des normes acoustiques déterminées par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Sur l'ensemble du territoire communal, les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels fixent des règles d'isolation acoustique à respecter.

Enfin, l'article R.571-25 du code de l'environnement fixe des règles d'isolation acoustique pour les lieux diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, notamment lorsque les locaux sont contigus de bâtiments comportant des locaux à usage d'habitation ou destinés à un usage impliquant la présence prolongée de personnes.

ARTICLE 10 - RISQUE INONDATION

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

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

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

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

2- L'Anguillon

La commune a réalisé une étude hydraulique en 1998 caractérisant le risque inondation lié au débordement de l'Anguillon.
L'emprise de la zone inondable est caractérisée par un indice « r » sur les documents graphiques.

- Dans la zone agricole

Dans les secteurs indicés « r », il est interdit :
- tout stockage de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau,
- tout remblai non limité à l'emprise des constructions et non protégé contre l'érosion et le ruissellement,
- dans le cas de constructions neuves ou d'aménagement, tout plancher bas ne se situant pas à au moins un mètre du point le plus haut du sol naturel sur l'emprise de la construction.

- Dans la partie urbanisée au sud du hameau des Paluds (secteur UCr)

Une surélévation des constructions de 0,5 mètres par rapport au terrain naturel est imposé dans ce secteur (secteur UCr) avec possibilité de réaliser des annexes au niveau du terrain naturel dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe.

ARTICLE 11 - RISQUE FEU DE FORÊT

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

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement et les documents graphiques du PLU. Ces principes sont détaillés par types de zones indicées F1 et F2, en fonction du niveau d'aléa subi et des enjeux.

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

1- Dans les zones à indice f_1

Il s'agit des zones naturelles boisées du PLU (aléa moyen à exceptionnel en zone non urbanisée).
La protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque, et tout particulièrement :

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

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

2- Dans les zones à indice f_2

Il s'agit de zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort. Sur Noves, il s'agit des lotissements « La Tuilerie » et « La Font du Loup » (secteurs **UCf_2**) et du Moulin de la Roque (secteur **UCaf_2**)

Dans les zones indicées f_2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.
En aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (accessibilité, présence de points d'eau incendie, résistance de matériaux de construction adaptées).

En zone f_2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie (présence de points d'eau incendie) et de mesures complémentaires de réduction de la vulnérabilité (zone tampon débroussaillée, organisation spatiale des constructions, etc.).

Les constructions en lisière d'espace boisée en f_2 respectent, de plus, deux caractéristiques fondamentales :
- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) tenant compte du niveau de l'aléa et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, points d'eau incendie) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique.

ARTICLE 12 - SISMICITE

Cf. se reporter à la pièce 7.6 pour le porter à connaissance complet de l'Etat en date du 7 juillet 2015.

Depuis le 1er mai 2011 (Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique), le nouveau zonage sismique de la France et les règles EC8 sont en vigueur.
La commune de Noves selon le nouveau zonage sismique de la France se situe dans une zone de sismicité 3 c'est à dire de sismicité modérée. (Il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort)
Depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables seront celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-11NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 » et situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

ARTICLE 13 - RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

La commune est concernée par le risque retrait gonflement d'argiles (zone faiblement à moyennement exposé B2 sur l'ensemble du territoire communal). La carte, les dispositions constructives et environnementales (rejets des eaux, plantations, etc.) sont annexées au PLU (pièce 7.5).

ARTICLE 14 – RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Cf. cartes en annexe 7.8

L'inventaire départemental et l'étude de cartographie régionale des mouvements de terrain réalisés respectivement en 2005 (actualisé en 2013) et 2007 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) indique :

- l'occurrence de chutes de blocs dans le secteur du château,
- de zones susceptibles d'être exposées aux phénomènes :
  - d'effondrement lié au mécanisme d'érosion karstique dans les secteurs du Rougadou,
  - de glissement sur les bordures est des reliefs à l'ouest de la RD 30b.

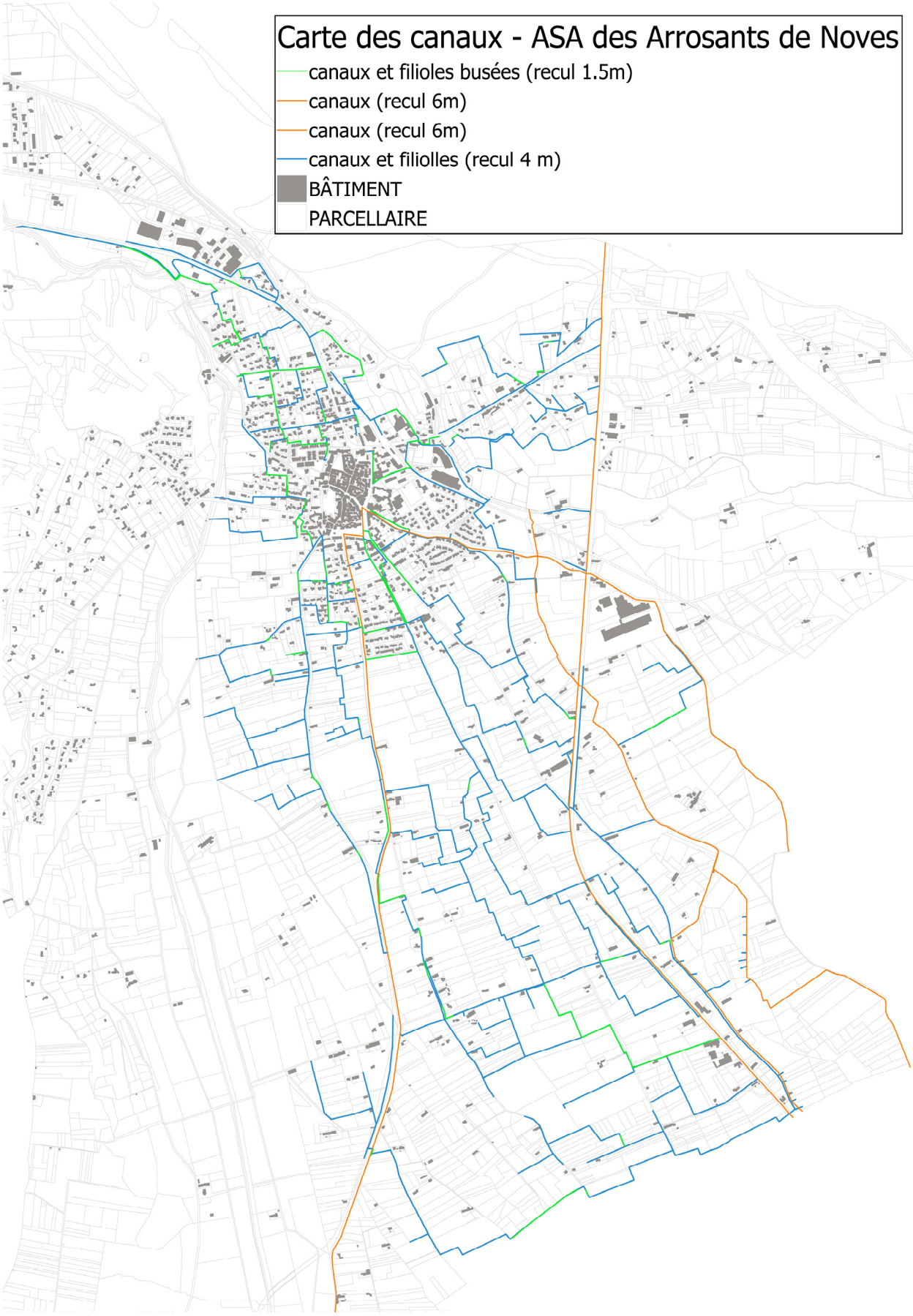
Le secteur du Château est classé en espace boisé classé, aucune construction ne peut donc être réalisée.

Les secteurs d'effondrement et de glissement sont classés en zone naturelle dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites. Les extensions des habitations existantes et leurs annexes sont autorisées de manière limitée selon les conditions des articles N2 et N9. Dans ce cas, la réalisation d'une étude géotechnique (reconnaissance de terrains et définition des modalités de constructions du bâti) par les pétitionnaires est recommandée.
Le lotissement « La Tuilerie », totalement urbanisé, est également concerné. Au regard de sa configuration, les évolutions éventuelles de ce quartier consistera en la réalisation d'extension des habitations existantes et d'annexes. Dans ce cas, la réalisation d'une étude géotechnique (reconnaissance de terrains et définition des modalités de constructions du bâti) par les pétitionnaires est recommandée.

ARTICLE 15 - ZONES D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La présence de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours, il est recommandé aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que les esquisses de plan de constructions sont arrêtées.

Article 16 : carte des canaux – ASA des Arrosants de Noves



ARTICLE 17 - SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS DE GAZ ET D'HYDROCARBURES

Les canalisations de gaz et d'hydrocarbures liquides présentes sur le territoire communale génèrent des servitudes d'utilité publique de d'implantation, de passage (servitude I1, I1bis et I3) et d'effet (servitudes SUP1, SUP 2 et SUP3). Il convient de se reporter au dossier de servitude d'utilité publique (pièce 7.2) qui pose :

- les interdictions et les règles d'implantations associées aux servitudes d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi),
- les interdictions et les règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation,
- l'obligation d'informer le gestionnaire de la canalisation de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des servitudes précitées,
- la réglementation anti-endommagement.

ARTICLE 18 - LUTTE ANTI-VECTORIELLE

Moustiques

Dans le cadre de la lutte anti-vectorielle relative aux moustiques :

- les toitures-terrasses devront présenter une pente minimale de 5% garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales ;
- la nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau ;
- les bassins de gestion des eaux enterrés ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques ;
- pour les bassins de gestion des eaux à ciel ouvert, des mesures doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques (larvicide, création de courant, etc.).

ARTICLE 19 - LEXIQUE

Acrotère :

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

Affouillement :

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

Annexe :

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

Changement de destination :

Passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le code de l'urbanisme (cf. définition de "destination" ci-après).

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

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

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

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés a la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les maisons de retraite ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les aires de jeux et de loisirs. etc.
- les équipements sportifs, de détente et de loisirs ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (poste de relevage, poste électrique, antenne, etc.).
- etc.

Destination :

Le code de l'urbanisme différencie neuf catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.
A noter, que conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les constructions accessoires au bâtiment principal ont la même destination que ce dernier. Par exemple, le garage d'une habitation est considéré comme une habitation donc il n'y a pas de changement de destination lors de la transformation d'un garage en pièce de vie. Néanmoins, le garage produit de l'emprise au sol et pas de la surface de plancher. La transformation d'un garage en chambre ou salon nécessitera donc une autorisation d'urbanisme puisqu'il y aura création de surface de plancher supplémentaire.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.
Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

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

Exhaussement :

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

Extension :

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

Faîtage :

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

Hébergement hôtelier :

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

Logement de fonction :

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations artisanales, industrielles, d'entrepôt ou commerciales.

Surface de plancher :

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

Terrain ou unité foncière :

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

Terrain naturel :

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent.

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

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

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

Sont autorisés :
- les constructions à usage d'activité artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

En dehors des secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour les opérations de 4 logements ou plus, le programme devra comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.
Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

3- Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

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

1- Voies

Non réglementé.

2- Canaux et cours d'eau (cf. carte des canaux en page 11)

Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et canaux collectifs d'irrigation. Par dérogation, pour les canaux ou filioles

d'irrigation secondaires ou tertiaires nécessitant un entretien par les engins mécaniques, la prescription ne s'applique que sur une largeur de 4 mètres à partir de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive.

Dès lors qu'une filiole d'arrosage est busée, aucune construction et clôture ne peuvent être implantées à moins de 1,50 mètre de l'axe de l'ouvrage.

Pour l'ensemble des ouvrages d'irrigation, les plantations sont interdites sur la même emprise.

Toute division foncière, opération d'aménagement ou projet d'urbanisation, devra maintenir le libre écoulement des eaux des canaux dans leur partie naturelle et l'accès aux canaux et, dans les périmètres syndicaux, garantir la desserte de toutes les parcelles, la cohérence hydraulique et la sécurité des ouvrages et des tiers.

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

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

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Toiture

Dans le cas de réfection de toiture, les pentes initiales doivent être conservées et concernant les projets d'extension ou d'aménagement, la pente ne pourra être supérieure à 35%.
Dans le cas de constructions mitoyennes en limite séparative, les pentes et les sens des toitures devront être identiques.

Les couvertures seront exclusivement réalisées en tuiles rondes, en terre cuite, vieilles de récupération ou d'aspect vieilli. Les couvertures en tuiles mécaniques; en fibrociment ou métalliques, notamment sont interdites.

La couverture ainsi traitée ne pourra servir de support à aucun élément tel que climatiseur, motorisation, etc.
L'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture est limitée à 50% de la surface de chaque pan de toiture.

Les éléments en terre cuite constituant les génoises seront identiques au matériau de toiture utilisé.

Les gouttières ainsi que les descentes seront en zinc, en terre cuite ou en terre cuite vernissée, le PVC est interdit. Les dauphins seront en fonte.
Les souches de cheminées seront traitées sobrement, les parties maçonnées auront les mêmes finitions que les murs de façades. Elles se situeront de préférence dans la moitié supérieure des pentes, le plus près possible du faîtage.
Les souches préfabriquées imitant le traditionnel sont interdites.

Les ventilations hautes seront regroupées au maximum, traitées en souche ou au moyen de tuiles spéciales.

3- Façades

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

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

La teinte de l'enduit ou sa référence devra être précisée dans la demande d'autorisation.

Concernant les remparts et toutes les constructions qui s'y rapportent, les façades devront être traitées en apparent, avec jointement des pierres.

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

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

Pour le bâti ancien, la composition de façade devra être respectée. Les éléments de décor d'origine (bandeaux, encadrements d'ouvertures, ornements sculptés, devront être conservés.

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

4- Ouvertures

Le plein domine les vides.
Les percements devront être de forme simple. Ils seront généralement plus hauts que larges.
Les percements d'origine seront dans la mesure du possible respectés.
Les volets sont à conserver comme les menuiseries anciennes des portes et fenêtres. Les remplacements devront respecter les dessins et profils d'origine et privilégier le matériau bois.

Les appuis et seuils devront être exécutés en carreaux de terre cuite ou en pierre. Les appuis en béton ou préfabriqués seront interdits.

Les coffrets des volets roulants ne sont pas autorisés sauf pour les locaux commerciaux situés en rez de chaussée.

5- Matériaux et Couleurs

Les matériaux et couleurs des tuiles, façades et menuiseries doivent être choisies selon les matériaux et le nuancier joints en annexe du présent règlement.

6- Clôtures

Elles devront être de forme simple, grillagées ou en fer forgé.
Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 1,20 mètre de hauteur. Les matériaux brut tel que l'agglo ne seront autorisé qu'à condition qu'il soit enduit.
Les placages ou imitations sont interdites.
La hauteur maximum ne devra pas excéder 2 mètres.
La clôture végétale est autorisée.

7- Autres

Les réseaux électriques et de communication doivent être en souterrain ou passer par des fourreaux existants.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tanche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 30 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement.
Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Il convient d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

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

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

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

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

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

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Elle couvre les secteurs en contact immédiat avec le centre ancien. C'est une zone d'habitation et de services, de densité moyenne.
Elle comprend deux secteurs **UBa** et **UBb** qui se différencient par la hauteur maximale des constructions.

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

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

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entrainent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,

En dehors des secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour les opérations de 4 logements ou plus, le programme devra comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

Les accès nécessitent le franchissement des ouvrages hydrauliques existants devront assurer la continuité de l'écoulement normal des eaux en maintenant au minimum la même section de l'ouvrage hydraulique.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

3- Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
  Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Eaux pluviales : A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

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

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, il est autorisé :
- dans le cas d'alignement existant, d'implanter les constructions dans le prolongement des façades voisines avec possibilité de saillie pour les balcons et les escaliers sans débordement sur le domaine public.
- dans le cas d'une surélévation, d'implanter la construction à l'aplomb du bâtiment existant.

D'autre part, les piscines et les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

2- Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie principale du chemin de fer.

3- Canaux et cours d'eau (cf. carte des canaux en page 11)

Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et canaux collectifs d'irrigation. Par dérogation, pour les canaux ou filioles d'irrigation secondaires ou tertiaires nécessitant un entretien par les engins mécaniques, la prescription ne s'applique que sur une largeur de 4 mètres à partir de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive.

Dès lors qu'une filiole d'arrosage est busée, aucune construction et clôture ne peuvent être implantées à moins de 1,50 mètre de l'axe de l'ouvrage.

Pour l'ensemble des ouvrages d'irrigation, les plantations sont interdites sur la même emprise.

Toute division foncière, opération d'aménagement ou projet d'urbanisation, devra maintenir le libre écoulement des eaux des canaux dans leur partie naturelle et l'accès aux canaux et, dans les périmètres syndicaux, garantir la desserte de toutes les parcelles, la cohérence hydraulique et la sécurité des ouvrages et des tiers.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 11 mètres dans le secteur **UBa**,
- 7 mètres dans le secteur **UBb**.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales.
Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.
Dans les périmètres des monuments historiques, l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture est limitée à 50% de la surface de chaque pan de toiture.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.
Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.
D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation, les antennes, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

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

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.
Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tanche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement.
Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.
Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.
Il convient d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

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

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

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

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

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Elle couvre les secteurs résidentiels de la commune ainsi que le camping au Paluds de Noves. C'est une zone à vocation principale d'habitat de faible à moyenne densité.
Elle comprend :

- un secteur **UCaf₂** correspondant au Moulin de la Roque, concerné par le risque feu de forêt (aléa moyen),
- un secteur **UCc** correspondant au camping situé chemin des Mules aux Paluds de Noves,
- un secteur **UCf₂** correspondant aux lotissements « La Tuilerie »et « La Font du Loup » concernés par le risque feu de forêt (aléa moyen) et avec des règles d'emprise au sol particulière.
- le secteur **UCr** correspondant au sud du hameau des Paluds de Noves concernés par le risque inondation lié à l'Anguillon.

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

Le secteur **UCc** est concerné par le périmètre de protection rapprochée du Puits des Paluds de Noves, des dispositions spécifiques doivent être observées (cf. pièce 7.2 relative aux servitudes d'utilité publique).

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

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions, à l'exception du secteur **UCc**,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entrainent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 300 m²,
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,

Dans le secteur **UCaf₂**, seules sont autorisées les constructions à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur **UCc**, les constructions et installations liées au fonctionnement du camping, leur aménagement, leur extension et leur évolution pour répondre aux éventuelles nouvelles normes.

Dans les secteurs **UCaf₂** et **UCf₂**, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 11 des dispositions générales relatif au risque feu de forêt.

Dans le secteur **UCr**, les constructions devront être surélevées de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Les annexes à l'habitation peuvent être édifiées en dessous de cette cote de surélévation à condition que l'emprise au sol de l'annexe n'excède pas 20 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements devront comprendre au minimum 50% de logements locatifs sociaux.

En dehors des secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour les opérations de 4 logements ou plus, le programme devra comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

3- Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
  Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Eaux pluviales : A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations

nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

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

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.
Toutefois, il est autorisé :

- dans le cas d'alignement existant, d'implanter les constructions dans le prolongement des façades voisines avec possibilité de saillie pour les balcons et les escaliers sans débordement sur le domaine public.
- dans le cas d'une surélévation, d'implanter la construction à l'aplomb du bâtiment existant.

D'autre part, les piscines et les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

2- Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie principale du chemin de fer.

3- Canaux et cours d'eau (cf. carte des canaux en page 11)

Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et canaux collectifs d'irrigation. Par dérogation, pour les canaux ou filioles d'irrigation secondaires ou tertiaires nécessitant un entretien par les engins mécaniques, la prescription ne s'applique que sur une largeur de 4 mètres à partir de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive.

Dès lors qu'une filiole d'arrosage est busée, aucune construction et clôture ne peuvent être implantées à moins de 1,50 mètre de l'axe de l'ouvrage.

Pour l'ensemble des ouvrages d'irrigation, les plantations sont interdites sur la même emprise.

Toute division foncière, opération d'aménagement ou projet d'urbanisation, devra maintenir le libre écoulement des eaux des canaux dans leur partie naturelle et l'accès aux canaux et, dans les périmètres syndicaux, garantir la desserte de toutes les parcelles, la cohérence hydraulique et la sécurité des ouvrages et des tiers.

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

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

Toutefois, il est autorisé :
- dans le cas d'alignement existant, d'implanter les constructions dans le prolongement des façades voisines ou existantes,
- dans le cas d'une surélévation, d'implanter à l'aplomb du bâtiment existant.

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

Non réglementée

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur **UCf_2**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol de 30% conformément à l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 6 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales.
Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation, les antennes, etc. doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.
Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

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

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tanche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

En plus des exigences posées pour les logements, pour toute opération d'aménagement, une place de stationnement visiteurs minimum devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Il convient d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés en pleine terre. Ils devront représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Dans les opérations d'aménagement, il est exigé de traiter en espaces verts commun un minimum de 10% de la superficie.

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

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

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

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

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Elle correspond aux zones d'activités existantes route de Châteaurenard et une activité existante le long de la RD7n.

Elle comprend :
- un secteur **UEa** correspondant au secteur des Grandes Vignes.
- un secteur **UEb** correspondant à une activité existante le long de la RD7n en assainissement non collectif.

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

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

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions destinées à l'habitat,
- l'extension des constructions à usage d'habitation existante,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services de secours et de lutte contre l'incendie,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement dans les volumes existants des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.
Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils desservent.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gène ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute création d'accès sur la RD28 est interdite.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

3- Assainissement

Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées avec l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau s'agissant de rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur **UEb**, les effluents doivent être dirigés vers un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

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

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur **UEa**, en bordure de la RD 28, les constructions devront s'implanter à une distance minimale d'au moins 20 mètres de l'axe de cette voie.

2- Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie principale du chemin de fer.

3- Canaux et cours d'eau (cf. carte des canaux en page 11)

Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et canaux collectifs d'irrigation. Par dérogation, pour les canaux ou filioles d'irrigation secondaires ou tertiaires nécessitant un entretien par les engins mécaniques, la prescription ne s'applique que sur une largeur de 4 mètres à partir de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive.

Dès lors qu'une filiole d'arrosage est busée, aucune construction et clôture ne peuvent être implantées à moins de 1,50 mètre de l'axe de l'ouvrage.

Pour l'ensemble des ouvrages d'irrigation, les plantations sont interdites sur la même emprise.

Toute division foncière, opération d'aménagement ou projet d'urbanisation, devra maintenir le libre écoulement des eaux des canaux dans leur partie naturelle et l'accès aux canaux et, dans les périmètres syndicaux, garantir la desserte de toutes les parcelles, la cohérence hydraulique et la sécurité des ouvrages et des tiers.

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

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

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.
En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.
Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

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

Dans le secteur **UEa**, le long de la RD 28, de la voie ferrée et celle le long de l'Anguillon, les clôtures doivent être réalisées avec une grille à maille soudée, de façon identique sur tout le linéaire. Les redents ou décalage en hauteur ne sont pas admis.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tanche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire pour les 100 premiers m² de surface de plancher puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 10 m² de salle de restaurant.

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

Stationnement des vélos

Pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble de bureaux.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traitées en espaces verts plantés.

Il convient d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs devront être accompagnées de végétaux sous forme de tonnelles ou arbres de haute tige (1 arbre pour 4 places de stationnement). Cette disposition ne s'applique pas pour des aires de stationnement disposant de dispositifs d'écran solaire.

Dans le secteur **UEa** :

- la haie existante le long de la RD28 et de la voie ferrée doit être conservée, réduite en hauteur et en épaisseur, elle peut faire l'objet de percées visuelles rythmées. Nota : cette haie peut être remplacée par une végétation composée suivant les orientations d'aménagement et de programmation,
- la haie existante le long du canal de Châteaurenard doit dans la mesure du possible être conservée et entretenue,
- une platebande de 20 mètres mesurée à partir de la berge de l'Anguillon doit être conservée et aménagée avec un aspect naturel, paysager dans le contexte urbain favorable à la préservation des espèces animales protégées,
- les arbres existants à proximité et au sud des anciens bâtiments agricoles devront être conservés dans la mesure du possible et entretenus.

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

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

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

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

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE 1AUH

Elle correspond à trois zones d'urbanisation future opérationnelle à court/moyen terme à vocation d'habitat : **1AUH1**, **1AUH2** et **1AUH3**. Elles sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3) et des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

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

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

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

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

- Sur la zone **1AUH1** route de Saint Rémy de Provence :
  - l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),
  - un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 70% de logements locatifs sociaux.

- Sur la zone **1AUH2** avenue de la Libération :
  - l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),
  - un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 60% de logements locatifs sociaux.

- Sur la zone **1AUH3** chemin du Stade (hameau des Paluds de Noves) :
  - l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU),
  - un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au minimum 70% de logements locatifs sociaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
En tout état de cause, ils devront respecter les principes d'accès énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

3- Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
  Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Eaux pluviales : A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUH 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

2- Canaux et cours d'eau (cf. carte des canaux en page 11)

Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et canaux collectifs d'irrigation. Par dérogation, pour les canaux ou filioles d'irrigation secondaires ou tertiaires nécessitant un entretien par les engins mécaniques, la prescription ne s'applique que sur une largeur de 4 mètres à partir de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive.

Dès lors qu'une filiole d'arrosage est busée, aucune construction et clôture ne peuvent être implantées à moins de 1,50 mètre de l'axe de l'ouvrage.

Pour l'ensemble des ouvrages d'irrigation, les plantations sont interdites sur la même emprise.

Toute division foncière, opération d'aménagement ou projet d'urbanisation, devra maintenir le libre écoulement des eaux des canaux dans leur partie naturelle et l'accès aux canaux et, dans les périmètres syndicaux, garantir la desserte de toutes les parcelles, la cohérence hydraulique et la sécurité des ouvrages et des tiers.

ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale.

Le long de la limite avec la zone UB et UC, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 12 mètres pour la zone 1AUH1 route de Saint Rémy de Provence,
- 13 mètres pour la zone 1AUH2 avenue de la Libération,
- 7 mètres pour la zone 1AUH3 chemin du Stade (hameau des Paluds de Noves).

En tout état de cause, les principes de hauteur annoncés au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3) devront être respectés.
Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales.
Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.
Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.
D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôture

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.
La hauteur totale de la clôture mesurée à partie de la voie publique ne pourra excéder 1,60 mètre.

En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

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

ARTICLE 1AUH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tanche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

En plus des exigences posées pour les logements, pour toute opération d'aménagement, une place de stationnement visiteurs minimum devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.

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

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE 1AUH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés.
Les espaces libres végétalisés en pleine terre devront représenter 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Il convient d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

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

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

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

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

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

CARACTERE DE LA ZONE 2AUH

Elle correspond à deux zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat non opérationnelle en raison de l'insuffisance des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU et à la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation.

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

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

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

ARTICLE 2AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

Les nouvelles constructions pourront être admises uniquement après une modification ou une révision du PLU comportant des orientations d'aménagement et de programmation à respecter.

Dans l'attente, sont autorisées :
- l'extension des habitations existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² (existant + extension) et à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas changer de destination, la hauteur restant limitée à la construction originelle,
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements devront comprendre au minimum 50% de logements locatifs sociaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AUH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementées

ARTICLE 2AUH 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementées

ARTICLE 2AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

2- Canaux et cours d'eau (cf. carte des canaux en page 11)

Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et canaux collectifs d'irrigation. Par dérogation, pour les canaux ou filioles d'irrigation secondaires ou tertiaires nécessitant un entretien par les engins mécaniques, la prescription ne s'applique que sur une largeur de 4 mètres à partir de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive.

Dès lors qu'une filiole d'arrosage est busée, aucune construction et clôture ne peuvent être implantées à moins de 1,50 mètre de l'axe de l'ouvrage.

Pour l'ensemble des ouvrages d'irrigation, les plantations sont interdites sur la même emprise.

Toute division foncière, opération d'aménagement ou projet d'urbanisation, devra maintenir le libre écoulement des eaux des canaux dans leur partie naturelle et l'accès aux canaux et, dans les périmètres syndicaux, garantir la desserte de toutes les parcelles, la cohérence hydraulique et la sécurité des ouvrages et des tiers.

ARTICLE 2AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 2AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 2AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 2AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 2AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AUH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Non réglementées

ARTICLE 2AUH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementées

ARTICLE 2AUH 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Elle comprend :
- un secteur **Aar** correspondant au centre aéré de la Villargelle, concerné par le risque inondation de l'Anguillon,
- un secteur **Ac** correspondant au camping situé chemin du Pilon d'Agel,
- des secteurs **Ae** et **Aer** correspondant aux activités non agricoles existantes notamment le long de la RD7n,
- un secteur **Ap** dont les enjeux paysagers (perceptions sur les Alpilles) méritent une protection stricte de la zone agricole.
- un secteur **Ar** correspondant a la zone agricole concernée par le risque inondation lié à l'Anguillon.

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

La zone **A** est concernée sur le secteur des Mules par les périmètres de protection du Puits des Paluds de Noves, des dispositions spécifiques doivent être observées (cf. pièce 7.2 relative aux servitudes d'utilité publique).

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les locaux de sommeil dans le secteur **Aar** sont interdits.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments et installations à usage d'activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 75 m² de surface de plancher pour les logements saisonniers,
- deux annexes (hors piscine) à l'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de 60 m² de surface de bassin pour les piscines. Les annexes devront être situées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. Cette distance est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

2- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (voirie, constructions et installations nécessaires au service public de distribution d'électricité, etc.) sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

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

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que la surface de plancher initial de la construction à usage d'habitation soit au moins égale à 50 m²,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m² de surface de plancher (extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

4- Dans le secteur **Aar**, seule est autorisée l'extension des constructions existantes nécessaires au fonctionnement et au développement du centre aéré dans la limite de 800 m² de surface de plancher (existant + extension).

5- Dans le secteur **Ac**, seules sont autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement du camping, leur aménagement, leur extension et leur évolution pour répondre aux éventuelles nouvelles normes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

6- Dans les secteurs **Ae et Aer**, seules sont autorisées l'extension des constructions liées au développement des activités existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que l'extension, en une ou plusieurs fois, n'excède 400 m² de surface de plancher et à condition que cela ne nécessite pas de renforcer les équipements publics.

7 –Dans le secteur **Ap**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (voirie, constructions et installations nécessaires au service public de distribution d'électricité, etc.) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

8- Dans le secteur **Ar**, l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions neuves ou existantes, s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité, avec notamment, le plancher le plus bas des constructions se situant à au moins un mètre du point le plus haut du sol naturel sur l'emprise de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

3- Assainissement

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementées

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

1- Voies

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

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

- 100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviations (A7),
- 75 mètres pour les routes classées à grande circulation (RD7n et RD28).

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

2- Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie principale du chemin de fer.

3- Canaux et cours d'eau (cf. carte des canaux en page 11)

Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et canaux collectifs d'irrigation. Par dérogation, pour les canaux ou filioles d'irrigation secondaires ou tertiaires nécessitant un entretien par les engins mécaniques, la prescription ne s'applique que sur une largeur de 4 mètres à partir de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive.

Dès lors qu'une filiole d'arrosage est busée, aucune construction et clôture ne peuvent être implantées à moins de 1,50 mètre de l'axe de l'ouvrage.

Pour l'ensemble des ouvrages d'irrigation, les plantations sont interdites sur la même emprise.

Toute division foncière, opération d'aménagement ou projet d'urbanisation, devra maintenir le libre écoulement des eaux des canaux dans leur partie naturelle et l'accès aux canaux et, dans les périmètres syndicaux, garantir la desserte de toutes les parcelles, la cohérence hydraulique et la sécurité des ouvrages et des tiers.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

De plus, dans les secteurs **Aer** et **Ar**, les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

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

Dans les secteurs **Aar, Ae** et **Aer,** l'extension autorisée à l'article A 2 doit se trouver en contigüité des constructions existantes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations visées à l'article A2 est limitée à 200 m²
Les annexes visées à l'article A2 sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe.
Les piscines visées à l'article A2 sont limitées à 60 m² de surface de bassin.

Dans le secteur **Aar**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 800 m² (existant + extension).

Dans le secteur **Ac**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet (existant + extension).

Dans les secteur **Ae** et **Aer**, l'extension des constructions liées au développement des activités existantes est limitée à 50% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU de l'activité concernée, sans que l'extension, en une ou plusieurs fois, n'excède 400 m² d'emprise au sol.

En secteur **Ar**, l'emprise au sol des constructions sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 4,50 mètres au faîtage pour les annexes à l'habitation,
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions,

Dans les secteurs **Aar**, **Ac**, **Ae** et **Aer**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales.
Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.
Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôture

Les clôtures doivent être doivent être de type clôture grillagée uniquement, obligatoirement plantées d'une haie vive d'essences variées et méditerranéennes multistrates et permettre le passage de la petite faune (surélévation d'environ 15 cm, petite trouée aux endroits de passage de la faune ou à distance régulière, etc.).

Les clôtures maçonnées ou sur muret sont interdites.

En secteur **Aer** et **Ar**, les clôtures doivent être de type clôture grillagée uniquement, constituée d'au maximum 3 fils superposés et espacées d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
En secteur **Aer** et **Ar**, l'aménagement d'aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Il convient d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Tout linéaire de haie détruit sera replanté en longueur et densité similaire incluant des strates arbustive et arborée, denses, avec des essences végétales variées et adaptées aux conditions du sol et aux évolutions climatiques.

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

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

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle concerne les secteurs à dominante naturelle de la commune à protéger en raison de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Elle comprend :
- un secteur **Nf_1** concerné par le risque feu de forêt**,**
- un secteur **Na** correspondant à l'auberge de Noves,
- un secteur **Ns** correspondant aux équipements sportifs existants route de Bompas.

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

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (voirie, constructions et installations nécessaires au service public de distribution d'électricité, etc.) sont autorisées.

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

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

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

- que les piscines soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

3- Dans le secteur **Na**, l'extension des activités hôtelières et de restauration dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition de s'intégrer dans le site.

4- Dans le secteur **Ns**, les aménagements et constructions destinés aux équipements sportifs et de loisirs sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

5- Dans le secteur **Nf_1**, les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions de l'article 11 des dispositions générales relatif au risque feu de forêt.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

3- Assainissement

Eaux usées : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est autorisé.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE N 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

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

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

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

- 100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviations (A7),
- 75 mètres pour les routes classées à grande circulation (RD7n et RD28).

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

2- Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie principale du chemin de fer.

3- Canaux et cours d'eau (cf. carte des canaux en page 11)

Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et canaux collectifs d'irrigation. Par dérogation, pour les canaux ou filioles d'irrigation secondaires ou tertiaires nécessitant un entretien par les engins mécaniques, la prescription ne s'applique que sur une largeur de 4 mètres à partir de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive.

Dès lors qu'une filiole d'arrosage est busée, aucune construction et clôture ne peuvent être implantées à moins de 1,50 mètre de l'axe de l'ouvrage.

Pour l'ensemble des ouvrages d'irrigation, les plantations sont interdites sur la même emprise.

Toute division foncière, opération d'aménagement ou projet d'urbanisation, devra maintenir le libre écoulement des eaux des canaux dans leur partie naturelle et l'accès aux canaux et, dans les périmètres syndicaux, garantir la desserte de toutes les parcelles, la cohérence hydraulique et la sécurité des ouvrages et des tiers.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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

Dans les secteurs **Na,** l'extension autorisée à l'article N 2 doit se trouver en contigüité des constructions existantes.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 19 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation visées à l'article N2 est limitée à 200 m²
Les annexes visées à l'article N2 sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe,
Les piscines visées à l'article N2 sont limitées à 60 m² de surface de bassin.

Dans le secteur **Na**, l'extension des constructions existantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur **Ns**, les aménagements et constructions destinés aux équipements sportifs et de loisirs sont autorisés dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions,
- 4,50 mètres au faîtage pour les annexes à l'habitation.

Pour les constructions existantes dépassant les hauteurs prescrites, dans le cas d'une extension, celle-ci ne doit pas dépasser la hauteur originelle de la construction.

Dans le secteur **Na**, l'extension autorisée à l'article N2 ne doit pas dépasser la hauteur originelle de la construction à laquelle l'extension est attachée.

Dans le secteur **Ns**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales.
Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.
D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.
Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôture

Les clôtures doivent être doivent être de type clôture grillagée uniquement, obligatoirement plantées d'une haie vive d'essences variées et méditerranéennes multistrates et permettre le passage de la petite faune (surélévation d'environ 15 cm, petite trouée aux endroits de passage de la faune ou à distance régulière, etc.).

Les clôtures maçonnées ou sur muret sont interdites.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les clôtures doivent être obligatoirement plantées d'une haie vive d'essences variées et méditerranéennes.

Il convient d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

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

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

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

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

ANNEXE : MATERIAUX ET NUANCIER DE COULEURS EN ZONE UA

Cette palette est fondée sur des relevés réalisés sur des bâtiments du centre ancien.

1- Nuancier des couvertures en tuiles et pente à respecter

Les tuiles seront exclusivement ronde, en terre cuite, vieilles de récupération ou d'aspect vieilli.
Les pentes initiales doivent être conservées et ne seront pas supérieures à 35%.

- **Tuiles anciennes type ancien :** couleur rouge flammé claire
  - Terreal : Terre du Sud
  - Imerys : Tradition (flammé) et Provence vieux toits
  - Monier : Cuivre

- **Tuiles romanes** : couleur pailles nuancées
  - Terreal : Flamme Languedoc
  - Monier : Terre d'ocres

2- Nuancier des façades enduites

- **Les remparts**

Concernant les remparts et toutes les constructions qui s'y rapportent, les façades devront être traitées en apparent, (si pierres appareillées ou maçonneries en « pierres vues ») avec jointement à la chaux teinte ton pierre.

- **Les enduits**

Les enduits seront de type traditionnel, à base de chaux aérienne et de sables locaux. L'aspect fini sera frottassé ou gratté fin.

MATIERES ET COULEURS (FACADES CONTEMPORAINES) REF WEBER

CLASSEMENT CHRONOLOGIQUE DES COULEURS

REF	COULEUR	EMPLACEMENT
000	BLANC	G2
001	BLANC CASSÉ	F3
002	ROSE CLAIR	G1
005	PIERRE ROSEE	H1
006	ROSE FONCÉ	J5
007	OCRE ORANGE	H5
009	BEIGE	E1
010	BEIGE OCRE	H6
012	BRUN	D5
013	BRUN FONCÉ	B6
015	PIERRE CLAIRE	G3
016	TON PIERRE	F1
017	PIERRE FONCEE	H2
019	JAUNE	G4

041	CREME	F2
044	BRUN CLAIR	D4
049	OCRE ROUGE	J6
086	OCRE ROSE	E2
101	JAUNE DUNE	G5
102	ROSE AMBRE	J3
202	CENDRE BEIGE FONCÉ	A3
203	CENDRE BEIGE CLAIR	B5
207	BEIGE CLAIR	C4
212	TERRE BEIGE	A5
215	OCRE ROMPU	A6
221	GREGE SOUTENU	A4
224	BEIGE GRISE	J1
225	JAUNE OCRE	F4
226	ROSE BEIGE CLAIR	I1
229	JAUNE ROMPU	H4
230	DORE CLAIR	C5
231	JAUNE IVOIRE	H3
232	MORDORÉ	E3
246	ROSE CHAUD MOYEN	J4
251	ROSE CHAUD PALE	J2
252	BEIGE PALE	I2
255	BEIGE ROMPU	D3
279	PIERRE GRISÉE	C3
304	OCRE DORÉ	C6

3- Nuancier des menuiseries

- **Les portes d'entrée**

Les portes d'entrée seront en bois naturel verni ou peint dans une teinte similaire à celle des volets.

- **Les volets roulants PVC ou aluminium**

Volets roulants sont interdits sauf pour les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée (les coffres devront être encastrés). Les grilles à barreaudage restent souhaitables en fer forgé ou métalliques.

- **Les fenêtres**

La couleur des fenêtres doit être harmonisée avec les volets.

- Pour les PVC : le PVC est interdit dans le centre ancien

- Pour le bois :
  - Peinture ou lasure d'un ton plus clair que les volets ou blanc cassé

- Pour l'aluminium :
  - gris blanc (RAL 9002)
  - gris moyen (RAL 7035, RAL 7047)
  - gris quartz (RAL 7039)
  - gris foncé (RAL 7016)
  - ivoire (RAL 1014)
  - marron (RAL 8014)

- **Les volets bois**

  - Les verts : RAL 6019 et RAL 6021
  - Les gris : RAL 7047, RAL 7046, RAL 7016 et RAL 7039
  - Les bruns : RAL 7048 et RAL 8004
  - Les bruns rouge : RAL 8017, RAL 8014 et RAL 3004
  - Les bleus : RAL 7031, RAL 5014, RAL 5023 et RAL 5024

- **Les Portails et ferronneries**

  - Les couleurs claires : gris : RAL 7035
    blanc : RAL 9018

  - Les couleurs foncées : noir : RAL 8022
    gris : RAL 7016
    vert : RAL 6009
    brun : RAL 8014
    rouges bordeaux : RAL 8012