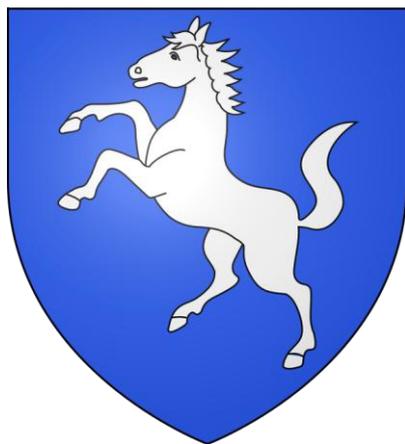


CHEVAL-BLANC

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° **4**



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'opérations urbanisme



04/05/2018

	<u>Pages</u>
TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines :	2
CHAPITRE I - Zone UA	3
CHAPITRE II - Zone UB	12
CHAPITRE III - Zone UC	21
CHAPITRE IV - Zone UE	30
CHAPITRE V - Zone UP	37
CHAPITRE VI - Zone UT	41
TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....	46
CHAPITRE VII - Zone 1AU	47
CHAPITRE VIII - Zone 2AU	57
TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles :.....	63
CHAPITRE IX - Zone A	64
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles :	74
CHAPITRE X - Zone N	75
TITRE V - Dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)	84
TITRE VI - Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	88

TITRE I
-
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

- Les constructions et installations industrielles ;
- Les entrepôts ;
- L'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et toute nature ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les complexes touristiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont liés aux opérations d'aménagements routiers.

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

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

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

Au sein de la zone UA, pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 4 logements, 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement social.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

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

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

Les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimale de 3 mètres (hors stationnement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

En cas de division de terrain, limiter à un seul accès.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagés. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les constructions ne devront pas créer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous câble courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Si ce dernier est déjà enfoui, les nouvelles constructions devront obligatoirement enfouir leurs lignes afin de poursuivre la démarche de qualité esthétique et paysagère engagée.

Les traversées de rue seront enterrées, les compteurs intégrés. Les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés le plus près possible de la sortie.

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

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement existant.

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

Si par application de l'article UA 6 une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 20 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fonds de parcelle peuvent être respectés.

2- Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, peuvent être édifiées des constructions :

- soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3.50 m au faîtage
- soit en limite séparative sur l'une des deux limites séparatives pour les parcelles de grande longueur ;
- soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, sont également autorisés l'aménagement, la restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UA9 – Emprise au sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UA11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie de volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes ou aux voies.

Couvertures

Dans le cas des toitures à pentes, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture (50% maximum de la superficie de la toiture).

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la mesure de possible dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

4. Clôtures

Afin de conserver la continuité architecturale, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'oeil 1,80 mètre).
- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80m
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Article UA12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

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

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

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

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs.

La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

CHAPITRE II – ZONE UB

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Par ailleurs, certains terrains ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui permet de localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

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

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

- Les constructions et installations industrielles ;
- Les entrepôts ;
- L'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et toute nature ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les complexes touristiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont liés aux opérations d'aménagements routiers.

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

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

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises ;

- Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

Au sein de la zone UB, pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 4 logements, 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement social.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Accès et voirie

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

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

Les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimale de 3 mètres (hors stationnement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

En cas de division de terrain, limiter à un seul accès.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagés. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les constructions ne devront pas créer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous câble courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Si ce dernier est déjà enfoui, les nouvelles constructions devront obligatoirement enfouir leurs lignes afin de poursuivre la démarche de qualité esthétique et paysagère engagée.

Les traversées de rue seront enterrées, les compteurs intégrés. Les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés le plus près possible de la sortie.

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

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de la limite domaine public. Toutefois, les piscines pourront être édifiées au sein de cette bande de 4 m.

Par ailleurs, cette distance est portée à 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains ayant un accès aux voies identifiés au plan de zonage. Ainsi, dans ce cas, lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UB9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Article UB11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie de volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Les façades seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Dans le cas des toitures à pentes, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans

certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture (50% maximum de la superficie de la toiture).

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

4. Clôtures

Afin de conserver la continuité architecturale, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'oeil 1,80 mètre).
- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80m
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Article UB12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

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

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

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

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs.

La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

CHAPITRE III – ZONE UC

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

- Les constructions et installations industrielles ;
- Les entrepôts ;
- L'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et toute nature ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les complexes touristiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont liés aux opérations d'aménagements routiers.
- Toute construction incompatible avec le risque inondation (PPRi Durance) au sein de la zone non aedificandi identifié au plan.

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

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

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

Au sein de la zone UC, pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 4 logements, 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement social.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 – Accès et voirie

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

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

Les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimale de 3 mètres (hors stationnement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

En cas de division de terrain, limiter à un seul accès.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les constructions ne devront pas créer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous câble courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Si ce dernier est déjà enfoui, les

nouvelles constructions devront obligatoirement enfouir leurs lignes afin de poursuivre la démarche de qualité esthétique et paysagère engagée.

Les traversées de rue seront enterrées, les compteurs intégrés. Les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés le plus près possible de la sortie.

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

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ;
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux ;
- 12 mètres de l'emprise de la SNCF (sauf pour les bâtiments SNCF).

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

- pour le réseau principal (RD973) : 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains ayant un accès aux voies identifiés au plan de zonage. Ainsi, dans ce cas, lorsque la construction n'est pas édifée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UC9 – Emprise au sol

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

Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UC11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tous pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie de volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Dans le cas des toitures à pentes, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et

30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture (50% maximum de la superficie de la toiture).

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

4. Clôtures

Afin de conserver la continuité architecturale, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'oeil 1,80 mètre).
- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80m
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres

- du bord des fossés privés : 1 mètre

Article UC12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

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

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

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

Article UC13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs.

La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

CHAPITRE IV – ZONE UE

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les constructions à usage :
 - De commerce ;
 - D'artisanat ;
 - De bureaux ou de services ;
 - Industriel.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaires pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. La superficie développée de surface de plancher ne devra pas excéder 30% de la surface des locaux professionnels, avec une limite maximum de 130m².

- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dès lors que cette extension n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 200 m² ;

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – Accès et voirie

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

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

Aucune nouvelle sortie sur la RD973 n'est autorisée.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagés. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les constructions ne devront pas créer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous câble courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Si ce dernier est déjà enfoui, les nouvelles constructions devront obligatoirement enfouir leurs lignes afin de poursuivre la démarche de qualité esthétique et paysagère engagée.

Les traversées de rue seront enterrées, les compteurs intégrés. Les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés le plus près possible de la sortie.

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

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.
- 12 mètres de l'emprise de la SNCF (sauf pour les bâtiments SNCF).

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

- pour le réseau structurant (RD973) : 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être situé à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les installations ou dépôts soumis à autorisation doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Les constructions à usage d'habitation ou de bureau devront être attenantes ou intégrées aux locaux d'activités.

Article UE9 – Emprise au sol

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article UE10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

Des adaptations seront accordées pour les superstructures industrielles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UE11 – Aspect extérieur

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

1. Implantation/Orientation

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

Les annexes, dépôts, aires de parkings ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2. Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure.

3. Ouverture

Les percements feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas le fruit d'une étude basée essentiellement sur les besoins fonctionnels.

4. Matériaux

En fonction de l'importance du bâti, pourront être utilisés pour :

Les couvertures

- des tuiles ronde ou romanes grand moule de teinte paille,
- dans certains cas, des bacs aciers teintés,
- du fibrociment teinté ou non, ou d'autres matériaux industriels.

Les toitures ou terrasses pourront être envisagées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins.

Les façades

Elles seront de préférence réalisées en maçonnerie + enduit, finition grattée en frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés en début de paragraphe.

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

Les couleurs

Le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

5. Clôtures

Les clôtures seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur variable selon les activités.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Article UE12 – Stationnement

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

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. Les aires de stockage devront être plantées, les espaces libres, les abords immédiats des constructions seront agrémentés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation doivent être plantées d'arbres de haute tige (de préférence feuillus, d'essences locales).

Des plantations d'espèces locales en limite de zones doivent être réalisées.

L'écran végétal en limite de zone d'habitation doit être accentué de manière à ce que le bâti soit le moins visible.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

CHAPITRE V – ZONE UP

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article UP1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article UP2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans le secteur UP_m, qui correspond à l'emprise du cimetière (projet), seules sont autorisées:

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

Dans le secteur UP_{step}, qui correspond à l'emprise de la station d'épuration, seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les exhaussements et affouillements de sol, qui ne font pas obstacle au libre écoulement de l'eau et dans le respect du Code de l'Environnement) liés à la gestion, à l'utilisation et au fonctionnement propre à la station d'épuration ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP3 – Accès et voirie

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

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

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

Article UP4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les constructions ne devront pas créer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

Article UP5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article UP6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Par ailleurs, cette distance est portée à 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UP7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être située à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UP9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UP10 – Hauteur maximum des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UP11 – Aspect extérieur

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

Article UP12 – Stationnement

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

Article UP13 – Espaces libres et plantations

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

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

CHAPITRE VI – ZONE UT

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article UT1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article **UT2** est interdit et notamment celles qui ne sont pas nécessaires à l'activité de camping et de loisirs.

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

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

- Au sein du secteur **UTc**, les aménagements et installations liés au camping existant sans augmentation de la capacité d'accueil ;
- Au sein du secteur **UTL**, sous réserve de minimiser leurs impacts hydrauliques et de faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés :
 - les aménagements d'espaces de plein air, espaces verts, équipement sportifs et de loisirs non clos ;
 - toute activité de développement touristique et de loisirs, sans hébergement nouveau, au sein des bâtiments existants.
- Les aires de stationnement non closes et nécessaires au fonctionnement du site ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la zone ;
- Les travaux d'infrastructures publiques destinées à réduire les conséquences des risques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT3 – Accès et voirie

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

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

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

Article UT4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Pour les constructions visées à l'article UT2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

Toutes les eaux et matières usées résiduelles des installations de tourisme et de loisirs doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les constructions ne devront pas créer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous câble courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Si ce dernier est déjà enfoui, les nouvelles constructions devront obligatoirement enfouir leurs lignes afin de poursuivre la démarche de qualité esthétique et paysagère engagée.

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article UT5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Par ailleurs, cette distance est portée à 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UT7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être située à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UT9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UT10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UT11 – Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

2. Clôtures

Les clôtures seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur variable selon les activités.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Les clôtures ne devront pas générer d'obstacle. La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

Article UT12 – Stationnement

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

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m².

L'emplacement du stationnement doit permettre une évacuation rapide en cas d'inondation.

Article UT13 – Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales.
- 20% de la surface du terrain à aménager doivent être consacrés à des espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

TITRE II

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE VII – ZONE 1AU

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

- Les constructions et installations industrielles ;
- Les entrepôts ;
- L'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et toute nature ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les complexes touristiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont liés aux opérations d'aménagements routiers.

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

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

- Les constructions autorisées dans la zone **1AU, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg** ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation et de programmation.
- Les constructions autorisées dans la zone **1AUsp** ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles **se réalisent au fur et à mesure des équipements interne à la zone** et qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Au sein du secteur **1AUsp** (ferme Saint Paul), seules sont autorisées :
 - Les constructions et aménagements liés à l'organisation et au bon fonctionnement de l'Observatoire de la langue et de la culture provençales (bureau, salle de réunion, accueil...).
 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage de l'observatoire, dans la limite d'un logement pour le secteur, et qu'il soit intégré aux bâtiments (Mas).
 - Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

- Au sein du périmètre de la **servitude de logement « L1 »**, l'opération devra comprendre: 50 logements minimum dont 20 logements à loyers maîtrisés. Toutefois, le taux de logements locatifs sociaux ne devra pas être inférieur à 40%.

- Pour les opérations à usage d'habitat :
 - En zone **1AUb**, 50% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI).
 - En zone **1AUc**, 30% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI).
 - En zone **1AUg**, 100% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI).

- Au sein de la zone **1AUb**, l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une emprise au sol d'au moins 50 m², et leurs annexes, sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur.

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 – Accès et voirie

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

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

Au sein du secteur **1AUsp**, seul un accès unique depuis la RD973 est autorisé.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous câble courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Si ce dernier est déjà enfoui, les nouvelles constructions devront obligatoirement enfouir leurs lignes afin de poursuivre la démarche de qualité esthétique et paysagère engagée.

Les traversées de rue seront enterrées, les compteurs intégrés. Les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés le plus près possible de la sortie.

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

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Au sein du secteur **1AUd**, Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Cependant, une distance minimale de 5 mètres devra être respectée au point le plus proche de la voie pour les garages.

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

- pour le réseau principal (RD973) : 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU9 – Emprise au sol

Au sein du secteur **1AU** et **1AUb**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de la parcelle.

Au sein du secteur **1AUc** et **1AUg**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de la parcelle.

Au sein du secteur **1AUsp** l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 700 m².

Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux secteurs **1AUd**, pour lequel l'emprise au sol n'est pas réglementée ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

Au sein du secteur **1AUd**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9,5 m à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 1AU11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tous pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie de volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Dans le cas des toitures à pentes, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture (50% maximum de la superficie de la toiture).

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

4. Clôtures

Afin de conserver la continuité architecturale, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'oeil 1,80 mètre).
- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80m
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Article 1AU12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

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

Sauf au sein du secteur IAUD et IAUG, les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Au sein du secteur IAUD et IAUG, les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- Deux places de stationnement par 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

- Pour les logements locatifs financés par l'État, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Pour tous les secteurs, les besoins à prendre en compte sont :

Bureaux :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.

Commerces, artisanat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Équipements publics et services

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par 100 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.

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

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

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m² d'espaces libres.
- Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès thuyas genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

CHAPITRE VIII – ZONE 2AU

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone 2AU, toute nouvelle construction est interdite.

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

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

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs annexes sont autorisés. Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement et au sein des volumes existants, la superficie à ne pas dépassée est portée à 250 m² de surface de plancher.
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Par ailleurs, au sein du secteur 2AUt, seules les constructions à vocation touristiques destinées à accueillir un pôle hôtelier seront autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 – Accès et voirie

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

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

Au sein du secteur 2AUt, tout nouvel accès sur la RD973 est interdit.

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagés. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ;

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

- pour le réseau principal (RD973) : 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 2AU11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tous pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie de volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Dans le cas des toitures à pentes, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture (50% maximum de la superficie de la toiture).

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

4. Clôtures

Afin de conserver la continuité architecturale, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'oeil 1,80 mètre).
- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80m

- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Article 2AU12 – Stationnement

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

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

CHAPITRE IX – ZONE A

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2 de la zone A.
- toute nouvelle construction à usage d'habitation dans les secteurs **Af1**.
- toute nouvelle construction dans les secteurs, **Apf1 et Apf3**, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.
- Tout nouveau siège d'exploitation dans les secteurs **Aevf1**.
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les zones de risques et dans les zones d'intérêt paysager.

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

Seuls sont autorisés dans la zone A :

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 200 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, etc.) ;
- Les locaux destinés à l'agri-tourisme (gîtes, locaux de vente directe, camping à la ferme limité à 20 personnes, etc.).

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

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

2- L'extension en contiguïté est limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m² à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 200 m² de surface de plancher. Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement et au sein des volumes existants, la superficie à ne pas dépasser est portée à 250 m² de surface de plancher.

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

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente .

5- La restauration et l'aménagement de l'ancienne ferme des Mayorques et du bâtiment situé dans l'enclave de la Ferme de Petrossi, dans le cadre d'un aménagement agro-pastoral et cynégétique avec réhabilitation des terres de cultures en terrasses, sans création de logement et dans les volumes existants. Le bâtiment restauré pourra être un abri pour le berger et un lieu d'exposition et d'information à destination des randonneurs.

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

7- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'aménagement des infrastructures routières qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

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

- **dans le secteur Ah**, les constructions et installations à vocation artisanale, sans création de nouveau logement, et à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 120 m².
- **dans le secteur Ah1**, les constructions et installations à destination de stockage et d'entrepôts ainsi qu'à des sanitaires, sans création de nouveau logement, et à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 150m².
- **dans le secteur Ah2**, les constructions et installations à destination de bureaux et de sanitaires en lien avec l'activité existante à la date d'approbation du PLU, sans

création de nouveau logement, et à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 50m².

- **dans le secteur Ah3**, les constructions et installations à destination de stockage et d'entrepôts en lien avec l'activité existante à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, et à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 150 m².
- **dans le secteur Ah4**, l'extension des constructions en lien avec l'activité existante à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, et à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 120 m².
- **dans le secteur Ah5**, les abris non clos en lien avec l'activité existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 15% de la superficie du secteur.

En outre, dans les secteurs Af1 et Aevf1, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :

Sont autorisés l'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m² et 120 m². Dans ce cas, l'extension des constructions est limitée jusqu'à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m² et 150 m² ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250 m² dans le cas d'aménagement au sein des volumes existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

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

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

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Les nouveaux accès directs le long de la RD973 sont interdits à moins qu'ils ne soient regroupés sur des points uniques et après avis de la commission compétente du Conseil Départemental. Afin d'assurer une protection efficace des usagers des routes départementales, le Département peut, si cela se révèle nécessaire, demander à ce que l'autorisation d'accès soit subordonnée à la suppression de tous les obstacles masquant la visibilité à proximité des croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les vallats.

Dans les secteurs **Af1**, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, avoir une largeur de 3 mètres minimum avec des aires de croisement d'une largeur minimum de 2.5 mètres et d'une longueur minimum de 25 mètres, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes avec un minimum de 9 tonnes par essieu ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Article A4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

5 – AUTRES RESEAUX

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

- pour le réseau structurant (RD973) : 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour le réseau de désenclavement (RD31) : 15 mètres de l'axe de la voie.
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.
- 12 mètres de l'emprise de la SNCF (sauf pour les bâtiments SNCF).

Dans le secteur **Af1**, les bâtiments doivent être situés à moins de 30m d'une voie ouverte à la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains ayant un accès aux voies identifiés au plan de zonage. Ainsi, dans ce cas, lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article A9 – Emprise au sol

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

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

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

En outre, l'emprise au sol destinée à des bureaux et sanitaires au sein du secteur **Ah2** est limitée à 50 m², et l'emprise au sol destinée à du stockage et de l'entrepôt est limitée à 150 m² au sein du secteur **Ah3**.

Au sein du secteur **Ah et Ah4**, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 120 m². Cette superficie est portée à 150 m² dans le secteur **Ah1**.

Au sein du secteur **Ah5**, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 15% de la superficie du secteur.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

Des adaptations de hauteur seront possible pour les bâtiments à vocation agricole (bâtiments techniques).

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article A11 – Aspect extérieur

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

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, des mesures d'autoprotectons seront respectées : limitation des ouvertures en façade exposée au mistral, pas de pièce de charpente en bois apparente, portes et volets en bois pleins.

1. Adaptation au terrain

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tous pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie de volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Dans le cas des toitures à pentes, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture (50% maximum de la superficie de la toiture).

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

4. Clôtures

La clôture sera constituée :

- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage
- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur maxi d'1,80m
- soit d'un muret de soubassement de 60cm maximum surmonté d'une grille ou grillage le tout faisant 1,80m maximum
- soit d'une clôture végétale autorisée pour les terrains non bâtis.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés.

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

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Pour les clôtures des terrains non bâtis, seules les clôtures végétales pourront être autorisées et éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1.80 mètres.

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

Au sein des secteurs **Aevf1**, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la faune. Elles seront constituées de haies vives constituées d'essences locales, ou de grillage à maille large (minimum 20 cm).

Article A12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

Article A13 – Espaces libres et plantations

Espaces libres, plantations

- Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Les haies naturelles (haies d'apparences non plantées et hors haies de cyprès) types haies mixtes à peupliers blancs par exemple devront faire l'objet d'une attention particulière. Elles devront être préservées. Toutefois, en cas de besoins liés à une activité agricole, les coupes et abattages peuvent être autorisés. Cependant, une compensation devra être réalisée pour les haies arbustives de même valeur écologique : même linéaire, diversité des essences, etc.

Au sein des secteurs **Aevf1**, les éléments boisés structurants (linéaires d'arbres de hautes tiges, bosquets, etc.) devront être protégés autant que possible. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces tous les 50 mètres minimum.

En cas de besoins liés à une activité agricole, les coupes et abattages peuvent être autorisés. Cependant, une compensation devra être réalisée pour les haies arbustives de même valeur écologique : même linéaire, diversité des essences, etc.

Dans les secteurs Af1, Aevf1, Apf1 et Apf3:

- le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garigues..., sont obligatoires :
 - o sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
 - o sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès.
- la plantation de résineux comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

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

CHAPITRE X – ZONE N

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2 de la zone N.
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les zones de risques et dans les zones d'intérêt paysager.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation dans les secteurs **Nf1**.
- Tout nouveau siège d'exploitation dans les secteurs **Nev** et **Nevf1**.

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

Seuls sont autorisés dans la zone N :

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 200 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, etc.) ;
- Les locaux destinés à l'agri-tourisme (gîtes, locaux de vente directe, camping à la ferme limité à 20 personnes, etc.).

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

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

2- L'extension en contiguïté est limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m² à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 200 m² de surface de plancher. Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement et au sein des volumes existants, la superficie à ne pas dépasser est portée à 250 m² de surface de plancher.

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

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5- Au sein du secteur Ntf1, l'installation d'équipements nécessaires à l'accueil des visiteurs des Gorges de Régalon tels que parc de stationnement, sanitaires, billetterie, local de service, d'une superficie maximum de 100 m² de surface de plancher.

6- Au sein du secteur Nhf3, les constructions et installations nécessaire au fonctionnement du pôle médical, sans création de nouveau logement, et à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 20% de la superficie du secteur.

7- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'aménagement des infrastructures routières qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

En outre, dans les secteurs Nf1 et Nevf1, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :

Sont autorisés l'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m² et 120 m² ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m² et 150 m² ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250 m² dans le cas d'aménagement au sein des volumes existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voirie

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

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

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Le long de la RD973, classée à grande circulation, les nouveaux accès directs sont interdits à moins qu'ils ne soient regroupés sur des points uniques et après avis de la commission compétente du Conseil Départemental. Afin d'assurer une protection efficace des usagers des routes départementales, le Département peut, si cela se révèle nécessaire, demander à ce que l'autorisation d'accès soit subordonnée à la suppression de tous les obstacles masquant la visibilité à proximité des croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les vallats.

Dans les secteurs **Nf1, Nf3, Nhf3, et Ntf1**, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, avoir une largeur de 3 mètres minimum avec des aires de croisement d'une largeur minimum de 2.5 mètres et d'une longueur minimum de 25 mètres, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes avec un minimum de 9 tonnes par essieu ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Article N4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

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

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

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

3 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)).

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

- pour le réseau structurant (RD973) : 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour le réseau de désenclavement (RD31 et RD234) : 15 mètres de l'axe de la voie
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.
- 12 mètres de l'emprise de la SNCF (sauf pour les bâtiments SNCF).

Dans le secteur **Nf1**, les bâtiments doivent être situés à moins de 30m d'une voie ouverte à la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article N9 – Emprise au sol

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

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

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

Par ailleurs, au sein du secteur **Nhf3**, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 20% de la superficie du secteur.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

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

Au sein du secteur Nhf3, la hauteur des constructions est limitée à 3.5 m à l'égout des toitures et 5 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article N11 – Aspect extérieur

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

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, des mesures d'autoprotectons seront respectées : limitation des ouvertures en façade exposée au mistral, pas de pièce de charpente en bois apparente, portes et volets en bois pleins.

1. Adaptation au terrain

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tous pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie de volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Dans le cas des toitures à pentes, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture (50% maximum de la superficie de la toiture).

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

4. Clôtures

La clôture sera constituée :

- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage
- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur maxi d'1,80m
- soit d'un muret de soubassement de 60cm maximum surmonté d'une grille ou grillage le tout faisant 1,80m maximum
- soit d'une clôture végétale autorisée pour les terrains non bâtis.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés.

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

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Pour les clôtures des terrains non bâtis, seules les clôtures végétales pourront être autorisées et éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1.80 mètres.

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

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

Article N12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

Article N13 – Espaces libres et plantations

Espaces libres, plantations

- Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.
- Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.
- Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Au sein des secteurs **Nev** et **Nevf1**, les éléments boisés structurants (linéaires d'arbres de hautes tiges, bosquets, etc.) devront être protégés autant que possible. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces tous les 50 mètres minimum.

En cas de besoins liés à une activité agricole, les coupes et abattages peuvent être autorisés. Cependant, une compensation devra être réalisée pour les haies arbustives de même valeur écologique : même linéaire, diversité des essences, etc.

Dans les secteurs impactés par le risque feu de forêt :

- le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garigues..., sont obligatoires :
 - o sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
 - o sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'Arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2004.
- la plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

Espaces boisés classés :

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

TITRE V

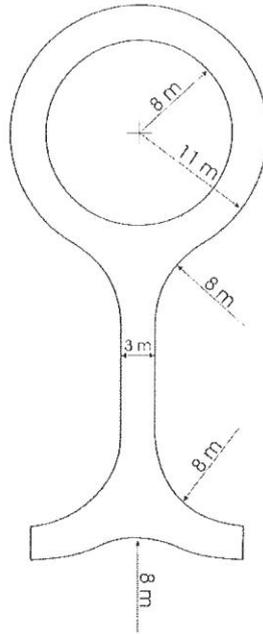
-

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

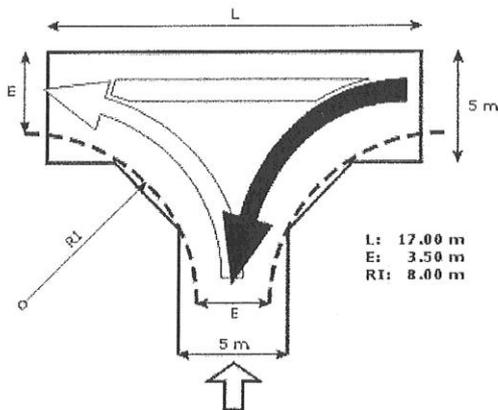
Accessibilité : voie en impasse desservant des bâtiments d'habitation de la première et deuxième famille

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Voie en impasse avec rond point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de L en bout

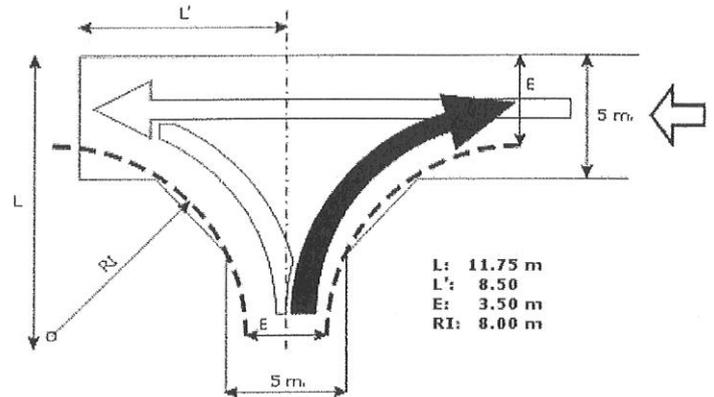


TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
<ul style="list-style-type: none"> - Constructions d'une surface totale de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$ (hors construction en forêt) et : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Absence d'habitation et/ou d'animaux ▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillage) ▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI 	<p>Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 PI de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³</p> <p>Absence de DECI possible <u>par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</u></p>	1 PI situé à moins de 400m ou 1 PENA situé à moins de 200m	Risque COURANT Très Faible
<ul style="list-style-type: none"> - 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ et PBDN $< 8\text{m}$ - ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250\text{m}^2$ et PBDN $\leq 8\text{m}$ - Hangar agricole largement ventilé $< 1000\text{m}^2$ - Parc de stationnement couvert d'une capacité < 10 véhicules - Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique 	<p>Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité</p>	1 PI situé à moins de 150m (cette distance peut être portée à 200m maximum si le PI $\geq 60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 1 heure) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Faible
<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...) - 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher $> 250 \text{ m}^2$ - 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN $\leq 8\text{m}$) - Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8\text{m}$) - 5ème catégorie avec locaux à sommeil - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher - comprise entre 250m² et 1000m² et/ou PBDN $> 8\text{m}$ - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500\text{m}^2$ - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000\text{m}^2$ - Type EF - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN $\leq 8\text{m}$ - ERT d'une surface totale de plancher $< 250\text{m}^2$ et PBDN $> 8\text{m}$ - Hangar agricole largement ventilé $\geq 1000\text{m}^2$ - Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) - Aire d'accueil des gens du voyage - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules 	<p>Volume minimal de 120 m³ utilisable :</p> <p>1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures</p> <p>ou</p> <p>1 PENA de 120m³ (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)</p>	1 PI situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Ordinaire
<ul style="list-style-type: none"> - Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique 	1 PI de 60m ³ /h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m ³ /h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m ³	1 PI situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
<ul style="list-style-type: none"> - 2ème famille collective (PBDN $> 8\text{m}$) - 3ème famille A ou B - 4ème famille - Résidence de tourisme (PBDN $> 8\text{m}$) - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 1000\text{m}^2$ - Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500m² et 4000m² <ul style="list-style-type: none"> ➤ + 90 m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m² <ul style="list-style-type: none"> ➤ + 60 m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN $> 8\text{m}$ - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m² <ul style="list-style-type: none"> ➤ activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² ➤ autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 et 250 véhicules - Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé 	<p>Volume minimal de 240m³ utilisable même si EAE :</p> <p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</p> <p>+</p> <p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.</p>	1 PI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PI situé à moins de 300m (150m si PENA) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque COURANT Important

* mur de séparation CF2h ou REI120

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m ³ /h pendant 2 heures + 1 PI de 60m ³ /h ou 1 PENA de 60m ³ si < 50 emplacements ou 1 PI de 60m ³ /h ou 1 PENA de 120m ³ si compris entre 50 et 200 emplacements ou 2 PI de 60m ³ /h ou 2 PENA de 120m ³ si > 200 emplacements	1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
Constructions en forêt : - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRIF > aléa très fort et fort > aléa moyen - Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements) - Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)	1 PI de 60m ³ /h pendant 2 heures 1 PI de 60 m ³ /h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m ³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m ³ /h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m ³ 1 PI de 60 m ³ /h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m ³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m ³ /h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m ³	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) ou 1 PENA situé à moins de 100m 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)	
	Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, deserte, interface, PEI, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)		

- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m ² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : <input checked="" type="checkbox"/> surface maximum des cellules 4000 m ² (7000m ² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP <input checked="" type="checkbox"/> murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture <input checked="" type="checkbox"/> les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique - Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules	Volume minimal de 360m ³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9-84 » PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m ³ /h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau. (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)	PI ou PENA situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif																								
- ZAC, ZI, ZAE, etc. : <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>zone de moins de 3 ha :</th> <th>zone entre 3 et 9 ha :</th> <th>zone de plus de 9 ha :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>débit simultané </td> <td>120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)</td> <td>180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)</td> <td>300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>100m au maximum</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>200m au maximum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PI DN100 et 150</td> <td>2 PI de 100mm au minimum dans la zone</td> <td>2 PI de 150mm au minimum dans la zone</td> <td>1 PI de 150mm tous les 500m</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)</td> </tr> </tbody> </table>		zone de moins de 3 ha :		zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :	débit simultané 	120m ³ /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m ³ /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m ³ /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)			100m au maximum				200m au maximum		PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m		Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)			
	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :																							
débit simultané 	120m ³ /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m ³ /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m ³ /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)																							
		100m au maximum																								
		200m au maximum																								
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m																							
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)																									

TITRE VI

-

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

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

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

La restauration et l'aménagement de ces éléments sont autorisés si ces travaux permettent de mettre en valeur le bien, et pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.