

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Extrait du règlement - Zone UC
Document de concertation - Déc. 2025



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

Auddicé Environnement

Agence Sud

526, avenue Victor Hugo

2ème étage

84 400 APT

Tél : 06 76 92 82 89



Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER



8, place de la Poste

Résidence Saint-Marc

30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35

Fax : 04 90 26 30 76

atelier@lacroze.fr



CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

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

Elle comprend :

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

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

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

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

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Sont autorisées sous conditions :

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

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

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

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

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

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

3- Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Dans le secteur **UCb**, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

4- Autres réseaux

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

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

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

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

1- Voies

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

Toutefois, il est autorisé :

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

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

2- Voies ferrées

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, il est autorisé :

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

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

Non réglementée

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur **UC_{f2}**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol de 30% conformément à l'article L.151-28.2° du code de l'urbanisme. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

1- Aspect des constructions

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

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales.

Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

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

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

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

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

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

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

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

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

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété,

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

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

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

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

Stationnement des vélos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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