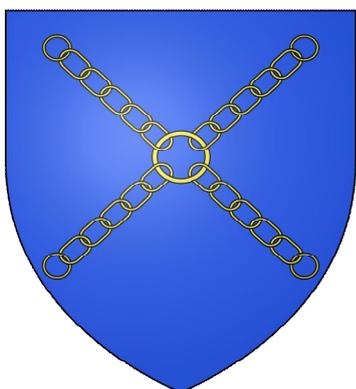


RASTEAU

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 4



Plan Local D'urbanisme REGLEMENT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
X. DEFOSSEUX	Assistant d'études Urbanisme



07/02/2017

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES URBAINES	2
Chapitre I – Disposition applicable à la zone UA	3
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	3
Section II – Condition de l’occupation des sols	3
Chapitre II – Disposition applicable à la zone UB	9
Section 1 - Nature de l’occupation des sols et utilisation du sol.....	9
Section II – Condition de l’occupation des sols	9
Chapitre III – Disposition applicable à la zone UC	14
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	14
Section II – Condition de l’occupation des sols	14
Chapitre IV – Disposition applicable à la zone UD.....	19
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	19
Section II – Condition de l’occupation des sols	19
Chapitre V – Disposition applicable à la zone UEv	24
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	24
SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION DES SOLS	24
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
Chapitre VI – Dispositions applicables à la zone 1AU.....	29
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	29
Section II – Condition de l’occupation des sols	30
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
Chapitre VII – Dispositions applicable a la zone A.....	35
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	35
Section II – Condition de l’occupation des sols	37
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
Chapitre VIII – Dispositions applicable à la zone N	44
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	44
Section II – Condition de l’occupation des sols	45
ANNEXES.....	51

TITRE I – DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA1 – TYPES D’OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ▶ Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d’habitat et d’activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

ARTICLE UA2 – OCCUPATION DES SOLS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIES

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

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

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eaux potables

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

2 – Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

3 – 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. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Autres réseaux

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

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

5 – Défense extérieure contre les incendies

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles devront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie étant prise comme alignement.

Des décrochements sont autorisés si la façade est supérieure à 20m. En cas de décrochements 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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 – En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, sur une profondeur maximale de 15m 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, annexes, cellier, garage).

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

- a) Soit en limite séparative, si la hauteur n'excède pas 3,50m au faîtage
- b) Soit à 4m des limites séparatives.

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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non réglementée.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être limitée à celle des constructions voisines.

La hauteur au faîtage doit s'inscrire dans l'enveloppe globale de la zone **UA**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser (formes, couleurs, matériaux) à la composition existante.

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent être ceux de l'architecture traditionnelle locale.

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

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

Les couvertures seront obligatoirement recouvertes de tuiles rondes. Les toitures-terrasses ne sont pas soumises à cette obligation.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Antennes et climatiseurs :

Les antennes, paraboles et climatiseur devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et discrète au bâti, de telle sorte qu'elle soit le moins visible possible depuis l'espace public, les espaces verts ou naturels. Si l'antenne, la parabole ou le climatiseur reste visible pour des raisons techniques, son traitement devra assurer son intégration harmonieuse au bâti (placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs en cohérence avec le bâti, etc.).

Lorsqu'il est placé sur la façade principale, le climatiseur devra être intégré à la façade de façon à ce qu'il ne dépasse jamais de celle-ci.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2m.

Lorsque la clôture comporte des éléments maçonnés, ces derniers seront traités de la même façon que la construction.

Equipements d'intérêt général :

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

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface au plancher ;
- 2 places de stationnement par logement 50m² de surface de plancher et plus (garages ou aire aménagée) ;

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente.

Hôtels et restaurant :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (aucun cumul pour les hôtels restaurants)

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

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

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

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

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



CHAPITRE II

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ▶ Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

ARTICLE UB2 – OCCUPATION DES SOLS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIES

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

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

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eaux potables

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

2 – Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

3 – 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. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Autres réseaux

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

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

5 – Défense extérieure contre les incendies

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra jamais être inférieure à 4m.

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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 60% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES BATIMENTS

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser (formes, couleurs, matériaux) à la composition existante.

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent être ceux de l'architecture traditionnelle locale.

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

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

Les couvertures seront obligatoirement recouvertes de tuiles rondes. Les toitures-terrasses ne sont pas soumises à cette obligation.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2m.

Lorsque la clôture comporte des éléments maçonnés, ces derniers seront traités de la même façon que la construction.

Antennes et climatiseurs :

Les antennes, paraboles et climatiseur devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et discrète au bâti, de telle sorte qu'elle soit le moins visible possible depuis l'espace public, les espaces verts ou naturels. Si l'antenne, la parabole ou le climatiseur reste visible pour des raisons techniques, son traitement devra assurer son intégration harmonieuse au bâti (placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs en cohérence avec le bâti, etc.).

Lorsqu'il est placé sur la façade principale, le climatiseur devra être intégré à la façade de façon à ce qu'il ne dépasse jamais de celle-ci.

Equipements d'intérêt général :

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

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface au plancher ;
- 2 places de stationnement par logement 50m² de surface de plancher et plus (garages ou aire aménagée) ;

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues.

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

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

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



CHAPITRE III

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC1 – TYPES D’OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ▶ Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d’habitat et d’activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l’eau ou de l’air ;

ARTICLE UC2 – OCCUPATION DES SOLS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIES

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

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

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eaux potables

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

2 – Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

3 – 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. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Autres réseaux

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

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

5 – Défense extérieure contre les incendies

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra jamais être inférieure à 4m.

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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non réglementée.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES BATIMENTS

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser (formes, couleurs, matériaux) à la composition existante.

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent être ceux de l'architecture traditionnelle locale.

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

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

Les couvertures seront obligatoirement recouvertes de tuiles rondes. Les toitures-terrasses ne sont pas soumises à cette obligation.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Antennes et climatiseurs :

Les antennes, paraboles et climatiseur devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et discrète au bâti, de telle sorte qu'elle soit le moins visible possible depuis l'espace public, les espaces verts ou naturels. Si l'antenne, la parabole ou le climatiseur reste visible pour des raisons techniques, son traitement devra assurer son intégration harmonieuse au bâti (placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs en cohérence avec le bâti, etc.).

Lorsqu'il est placé sur la façade principale, le climatiseur devra être intégré à la façade de façon à ce qu'il ne dépasse jamais de celle-ci.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2m.

Lorsque la clôture comporte des éléments maçonnés, ces derniers seront traités de la même façon que la construction.

Equipements d'intérêt général :

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

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface au plancher ;
- 2 places de stationnement par logement 50m² de surface de plancher et plus (garages ou aire aménagée) ;

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente.

Hôtels et restaurant :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (aucun cumul pour les hôtels restaurants)

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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



CHAPITRE IV

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UD

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

ARTICLE UD1 – TYPES D’OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ▶ Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d’habitat et d’activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

ARTICLE UD2 – OCCUPATION DES SOLS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIES

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

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

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eaux potables

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

2 – Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

3 – 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. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Autres réseaux

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

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

5 – Défense extérieure contre les incendies

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 6m par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra jamais être inférieure à 4m.

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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME

Non réglementée.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6m à l'égout et 8m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser (formes, couleurs, matériaux) à la composition existante.

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent être ceux de l'architecture traditionnelle locale.

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

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

Les couvertures seront obligatoirement recouvertes de tuiles rondes. Les toitures-terrasses ne sont pas soumises à cette obligation.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Antennes et climatiseurs :

Les antennes, paraboles et climatiseur devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et discrète au bâti, de telle sorte qu'elle soit le moins visible possible depuis l'espace public, les espaces verts ou naturels. Si l'antenne, la parabole ou le climatiseur reste visible pour des raisons techniques, son traitement devra assurer son intégration harmonieuse au bâti (placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs en cohérence avec le bâti, etc.).

Lorsqu'il est placé sur la façade principale, le climatiseur devra être intégré à la façade de façon à ce qu'il ne dépasse jamais de celle-ci.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2m.

Lorsque la clôture comporte des éléments maçonnés, ces derniers seront traités de la même façon que la construction.

Equipements d'intérêt général :

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

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface au plancher ;
- 2 places de stationnement par logement 50m² de surface de plancher et plus (garages ou aire aménagée) ;

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente.

Hôtels et restaurant :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (aucun cumul pour les hôtels restaurants)

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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.

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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



CHAPITRE V

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UEV

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

ARTICLE UEV1 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ▶ Tout ce qui ne figure pas à l'article UEv2 est interdit.

ARTICLE UEV2 – OCCUPATION DES SOLS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- ▶ Les constructions et installations liées au bâtiment de la cave coopérative.
- ▶ L'extension des bâtiments d'activité existants à la date d'approbation du P.L.U.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEV3 – ACCES ET VOIRIES

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

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

Aucune sortie directe sur les R.D. n'est autorisée, s'il y a possibilité de sortir par une autre voie adjacente.

Les accès, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

ARTICLE UEV4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eaux potables

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

2 – Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

3 – 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. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Autres réseaux

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

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

5 – Défense extérieure contre les incendies

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

ARTICLE UEV5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UEV6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'axe des voies, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15m de la R.D. 975 et de la R.D. 69
- 10m des autres voies publiques

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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UEV7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5m.

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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UEV8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UEV9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UEV10 – HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur des constructions et installation ne pourra excéder 12m à l'égout du toit.

Dans le secteur UEvh, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 5m à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UEV11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser (formes, couleurs, matériaux) à la composition existante.

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

Matériaux et couleurs :

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Antennes et climatiseurs :

Les antennes, paraboles et climatiseur devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et discrète au bâti, de telle sorte qu'elle soit le moins visible possible depuis l'espace public, les espaces verts ou naturels. Si l'antenne, la parabole ou le climatiseur reste visible pour des raisons techniques, son traitement devra assurer son intégration harmonieuse au bâti (placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs en cohérence avec le bâti, etc.).

Lorsqu'il est placé sur la façade principale, le climatiseur devra être intégré à la façade de façon à ce qu'il ne dépasse jamais de celle-ci.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2m.

Lorsque la clôture comporte des éléments maçonnés, ces derniers seront traités de la même façon que la construction.

ARTICLE UEV12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manoeuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

ARTICLE UEV13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

ARTICLE 1AU1 – TYPES D’OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ▶ Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d’habitat et d’activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION DES SOLS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les constructions autorisées dans la zone 1AUc ne pourront l’être qu’à la condition qu’elles se réalisent sous la forme d’une opération d’aménagement d’ensemble et qu’elles ne remettent pas en cause le principe d’organisation défini dans l’orientation d’aménagement et de programmation.

Les constructions autorisées dans la zone 1AUb ne pourront l’être qu’à la condition qu’elles se réalisent sous la forme d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble, d’un minimum de 5 000m².

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

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIES

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

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

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eaux potables

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

2 – Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

3 – 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. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Autres réseaux

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

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

5 – Défense extérieure contre les incendies

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions devront s’implanter en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à l’axe voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra jamais être inférieure à 4m.

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

Non réglementée.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol ne pourra pas dépasser 60% de la superficie du terrain d’assiette de la construction.

Cette règle ne s’applique pas :

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

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7m à l’égout et 9m au faîtage.

Ces règles ne s’appliquent pas :

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

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser (formes, couleurs, matériaux) à la composition existante.

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent être ceux de l'architecture traditionnelle locale.

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

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

Les couvertures seront obligatoirement recouvertes de tuiles rondes. Les toitures-terrasses ne sont pas soumises à cette obligation.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Antennes et climatiseurs :

Les antennes, paraboles et climatiseur devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et discrète au bâti, de telle sorte qu'elle soit le moins visible possible depuis l'espace public, les espaces verts ou naturels. Si l'antenne, la parabole ou le climatiseur reste visible pour des raisons techniques, son traitement devra assurer son intégration harmonieuse au bâti (placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs en cohérence avec le bâti, etc.).

Lorsqu'il est placé sur la façade principale, le climatiseur devra être intégré à la façade de façon à ce qu'il ne dépasse jamais de celle-ci.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2m.

Lorsque la clôture comporte des éléments maçonnés, ces derniers seront traités de la même façon que la construction.

Equipements d'intérêt général :

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

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface au plancher ;
- 2 places de stationnement par logement 50m² de surface de plancher et plus (garages ou aire aménagée) ;

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A

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

A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l’exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les parcs d’attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l’exploitation agricole ;
- L’ouverture et l’exploitation de carrières.

Dans les secteurs Ap1f2, Ap1f3, Ap2f2 et Ap2f3, sont notamment interdits :

- toute nouvelle construction à usage d’habitation ;
- les établissements recevant du public au-delà de la 4^e catégorie ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (I.C.P.E.) sujettes à des risques d’incendie ou d’explosion.

Dans les secteurs Ap1, les affouillements/exhaussements de sols sont interdits. Tout nouveau siège d’exploitation est interdit.

Dans les secteurs Ap2, l’implantation de tout nouveau siège d’exploitation est interdite.

Dans les secteurs Ap3, toute nouvelle construction est interdite.

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

Dans les secteurs soumis aux aléas de crues identifiées aux PPRI de l’Ouvèze et de l’Aygues, reportées sur les documents graphiques, les dispositions des règlements des PPRI s’appliquent en plus de celle du PLU.

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 250m² de surface de plancher.**
- les bâtiments techniques (hangars, remises, caves, etc.)
- les bâtiments liés à l’agri-tourisme (gîtes, locaux de vente directe, 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 limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, sans création de nouveaux logements, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m². Cette limite ne s'applique pas dans le cadre d'une extension comprise dans les volumes existants du bâtiment, à condition que l'extension ne crée pas de nouveaux logements.
- 3- Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas deux unités (hors piscine), chacune limitée à un maximum de 20m² de surface de plancher. Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.
- 4- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs compris dans l'enveloppe du lit majeur du Rieu figurant sur les documents graphiques, seules peuvent être autorisées :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel mais ne pourront excéder 25m² d'emprise au sol. Dans le cadre de garages et abris non clos reliés à une construction d'habitation, l'emprise au sol ne devra pas excéder 20m².

En outre, dans les secteurs Ap1f2 et Ap2f2, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes. **Pour les constructions à usage d'habitation** :

- ▶ L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30%, sans création de nouveaux logements, de la surface initiale des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes, 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 200 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.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIES

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

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

En outre, dans les secteurs Ap1f2 et Ap2f2 le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 par essieu ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- 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 en annexes du règlement.

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

Dans les secteurs Ap1f3 et Ap2f3, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 par essieu ;
- La voie doit comprendre des aires de croisements de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- 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 en annexes du règlement.

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

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eaux potables

Toute construction ou installation qui le nécessite 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), notamment à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

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 usées

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

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.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15m au moins des limites séparatives.

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

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

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

3 – 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. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Autres réseaux

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

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

5 – Défense extérieure contre les incendies

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, peut être admis :

- **Dans les secteurs Ap1f2 et Ap2f2** : la mise en place, sur le domaine public, d'une réserve d'eau de 120m³ à moins de 50m du bâtiment à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.
- **Dans les secteurs Ap1f3 et Ap2f3** : la mise en place d'une réserve d'eau de 60m³ à moins de 50m du bâtiment, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Par rapport aux axes des voies, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15m de la R.D. 975 et de la R.D. 69 ;
- 10m des autres voies publiques.

Pour les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elles ne sont pas édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4m minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

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

Le long des cours d'eau secondaires, les constructions devront être implantées à au moins 10m de la limite du domaine public ou des berges.

Le long de l'Ouvèze, les constructions devront être implantées à au moins 30m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra jamais être inférieure à 4m.

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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non réglementée.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur des constructions et des installations ne pourra excéder 7m à l'égout et 8,50m au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

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

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser (formes, couleurs, matériaux) à la composition existante.

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent être ceux de l'architecture traditionnelle locale.

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

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

Les couvertures seront obligatoirement recouvertes de tuiles rondes. Les toitures-terrasses ne sont pas soumises à cette obligation.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Antennes et climatiseurs :

Les antennes, paraboles et climatiseur devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et discrète au bâti, de telle sorte qu'elle soit le moins visible possible depuis l'espace public, les espaces verts ou naturels. Si l'antenne, la parabole ou le climatiseur reste visible pour des raisons techniques, son traitement devra assurer son intégration harmonieuse au bâti (placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs en cohérence avec le bâti, etc.).

Lorsqu'il est placé sur la façade principale, le climatiseur devra être intégré à la façade de façon à ce qu'il ne dépasse jamais de celle-ci..

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2m.

Lorsque la clôture comporte des éléments maçonnés, ces derniers seront traités de la même façon que la construction.

Equipements d'intérêt général :

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

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

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



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

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

En particulier, sont interdits dans les secteurs Nf2 et Nf3 :

- les établissements recevant du public au-delà de la 4^e catégorie ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sujettes à des risques d'incendie ou d'explosion.

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

Dans les secteurs soumis aux aléas de crues identifiées aux PPRI de l'Ouvèze et de l'Aygues, reportées sur les documents graphiques, les dispositions des règlements des PPRI s'appliquent en plus de celle du PLU.

Dans la zone N, seules peuvent être autorisées :

- 1- L'extension limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, sans création de nouveaux logements, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m². Cette limite ne s'applique pas dans le cadre d'une extension comprise dans les volumes existants du bâtiment, à condition que l'extension ne crée pas de nouveaux logements.
- 2- Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas deux unités (hors piscine), chacune limitée à un maximum de 20m² de surface de plancher.
- 3- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs compris dans l'enveloppe du lit majeur du Rieu figurant sur les documents graphiques, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel mais ne pourront excéder 25m² d'emprise au sol. Dans le cadre de garages et abris non clos reliés à une construction d'habitation, l'emprise au sol ne devra pas excéder 20m².

En outre, dans les secteurs Nf2 et Nf3, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes. **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ▶ L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30%, sans création de nouveaux logements, de la surface initiale des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes, 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 200 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.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIES

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

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

En outre, dans les secteurs Nf2, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 par essieu ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- 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 en annexes du règlement.

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

Dans les secteurs Nf3, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 par essieu ;
- La voie doit comprendre des aires de croisements de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres. Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- 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 en annexes du règlement.

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

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eaux potables

Toute construction ou installation qui le nécessite 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), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

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 usées

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

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

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15m au moins des limites séparatives.

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

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

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

3 – 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. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Défense extérieure contre les incendies

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, peut être admis :

- **Dans les secteurs Nf2** : la mise en place, sur le domaine public, d'une réserve d'eau de 120m³ à moins de 50m du bâtiment à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.
- **Dans les secteurs Nf3** : la mise en place d'une réserve d'eau de 60m³ à moins de 50m du bâtiment, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15m de la R.D. 975 et de la R.D.69 ;
- 10m des autres voies publiques.

Pour les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elles ne sont pas édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3m minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

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

Le long des cours d'eau secondaires, les constructions devront être implantées à au moins 10m de la limite du domaine public ou des berges.

Le long de l'Ouvèze, les constructions devront être implantées à au moins 30m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra jamais être inférieure à 4m.

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, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non règlementée.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, 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 DES BATIMENTS

La hauteur des constructions et des installations ne pourra excéder 7m à l'égout et 8,50m au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser (formes, couleurs, matériaux) à la composition existante.

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent être ceux de l'architecture traditionnelle locale.

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

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

Les couvertures seront obligatoirement recouvertes de tuiles rondes. Les toitures-terrasses ne sont pas soumises à cette obligation.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Antennes et climatiseurs :

Les antennes, paraboles et climatiseur devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et discrète au bâti, de telle sorte qu'elle soit le moins visible possible depuis l'espace public, les espaces verts ou naturels. Si l'antenne, la parabole ou le climatiseur reste visible pour des raisons techniques, son traitement devra assurer son intégration harmonieuse au bâti (placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs en cohérence avec le bâti, etc.).

Lorsqu'il est placé sur la façade principale, le climatiseur devra être intégré à la façade de façon à ce qu'il ne dépasse jamais de celle-ci.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2m.

Lorsque la clôture comporte des éléments maçonnés, ces derniers seront traités de la même façon que la construction.

Equipements d'intérêt général :

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

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains devront garder leur vocation naturelle. La végétation existante devra être conservée au maximum.

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

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

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

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

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

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



ANNEXES

ANNEXE 1 : ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 81

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

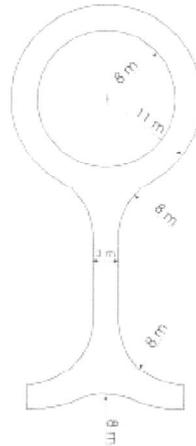
La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ANNEXE 2 : CONFIGURATION DES VOIES D'ACCES DANS LES ZONES SOUMISES AU RISQUES FEU DE FORET

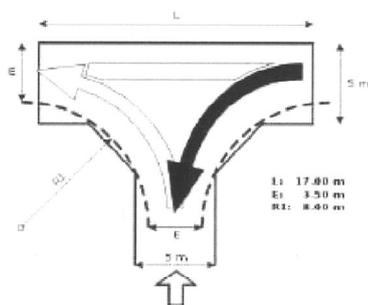
Accessibilité : voie en impasse desservant des bâtiments d'habitation de la première et deuxième famille

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.

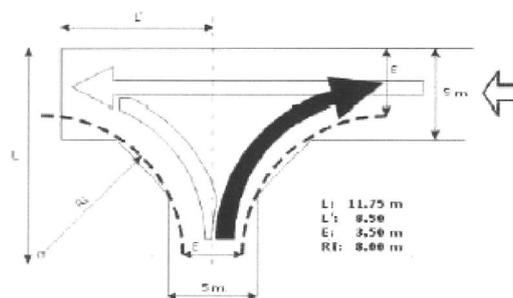
Voie en impasse avec rond point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de L en bout



ANNEXE 3 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES PISCINES

La plage des piscines est systématiquement à prendre en compte pour appliquer les prescriptions réglementaires relatives aux piscines.