



Commune de **VOLX**

Département des Alpes-de-Haute-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification n°1

3.1 – Règlement



Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2019
Prescription de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2023
Approbation de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2023

Signature et cachet de la Mairie :







SOMMAIRE

1. Titre 1 : Dispositions générales	5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	6
Article 2 : Division du territoire en zones	6
Article 3 : Champ d'application réglementaire	8
Article 4 : Adaptations mineures et cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement	8
Article 5 : Reconstruction des bâtiments sinistrés.....	8
Article 6 : Prescriptions techniques	9
Article 7 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ..	14
Article 8 : Constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport d'électricité	14
Article 9 : Prescriptions relatives au domaine public routier départemental	14
Article 10 : Routes à grande circulation	15
Article 11 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres	15
Article 12 : Prescriptions relatives au chemin de fer	15
Article 13 : Prise en compte des périmètres de protection des captages en eau potable.....	16
Article 14 : Prescriptions relatives à l'utilisation de l'énergie hydraulique – réseau EDF.....	19
Article 15 : Prescriptions relatives aux canalisations de gaz	19
Article 16 : Prescriptions relatives aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (GRTgaz).....	19
Article 17 : Prescriptions relatives à l'Association Syndicale du Canal de Manosque (ASCM).....	24
Article 18 : Prise en compte des risques naturels	24
Article 19 : Les démolitions	24
Article 20 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisation	24
Article 21 : Protection du patrimoine archéologique	25
Article 22 : Défrichement	29
Article 23 : Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme	29
Article 24 : Espaces protégés pour leur rôle dans la préservation de la trame verte et bleue communale au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	30
Article 25 : Rappels et définitions	32
2. Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	40
Dispositions applicables à la ZONE UA	41
Dispositions applicables à la ZONE UB	50
Dispositions applicables à la ZONE UC	59
Dispositions applicables à la ZONE UD	68
Dispositions applicables à la ZONE UE	77
Dispositions applicables à la ZONE UF	86
Dispositions applicables à la ZONE UT	95



3. Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).....	102
Dispositions applicables à la ZONE 1AUa	103
Dispositions applicables à la ZONE 1AUh	112
Dispositions applicables à la ZONE 1AUpv	121
Dispositions applicables à la ZONE 2AU	125
4. Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A).....	127
Dispositions applicables à la ZONE A	128
5. Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N).....	136
Dispositions applicables à la ZONE N	137
6. Annexe 1 : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.....	146
7. Annexe 2 : Liste des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.....	148
8. Annexe 3 : Liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 .	149
9. Annexe 4 : Liste des bâtiments en zone agricole ou naturelle pour lesquelles un changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	150



1. Titre 1 : Dispositions générales



Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de Volx.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Volx couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement :

Zone UA : La zone UA correspond au noyau historique du bourg, présentant une forte densité. La zone présente un caractère central d'habitat, de commerces, de services et équipements publics. La zone UA comprend un sous-secteur UAa concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1.

Zone UB : La zone UB correspond aux premières extensions urbaines, au Sud du noyau historique, en direction du carrefour des 4 chemins principalement. Il s'agit d'une zone semi-dense à vocation d'habitat, commerces, services et équipements publics. La zone UB comprend un sous-secteur UBa plus dense, où hauteurs maximales et emprises autorisées sont plus importantes.

Zone UC : La zone UC correspond aux extensions urbaines de densité moyenne, de part et d'autre de la RD4096, avec une urbanisation qui s'est en partie organisée sous forme de lotissements.

Zone UD : La zone UD correspond à des secteurs d'extension urbaine caractérisés par une faible densité, sous la forme de constructions individuelles. La zone UD comprend deux sous-secteurs : UDa où la densité est moins élevée pour des raisons de difficultés d'accès et UDb où la hauteur est limitée pour des motifs d'ordre paysager.

Zone UE : La zone UE correspond aux zones à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Seules les habitations liées à ces activités sont autorisées. La zone UE comprend un sous-secteur UEa autour de l'écomusée ne disposant pas de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées et où la constructibilité a donc été limitée.

Zone UF : La zone UF correspond à une zone à vocation mixte accueillant des constructions principalement à vocation d'habitation, artisanat et bureaux.

Zone UT : La zone UT est réservée aux implantations liées à des activités sportives, touristiques et de loisirs, aux équipements publics et établissements d'enseignement. Elle correspond aux établissements scolaires et installations sportives situés en zone urbaine ainsi qu'à la base de loisirs Piétramal et au camping. Ces derniers ont été identifiés dans un secteur UTa où seules les activités sportives, touristiques et de loisirs sont autorisées.



Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement :

Zone 1AUa : La zone 1AUa correspond à une zone d'urbanisation future située dans le quartier Tabaza, présentant une vocation économique. L'urbanisation de la zone est soumise au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

Zone 1AUh : La zone 1AUh correspond à une zone d'urbanisation future située dans le quartier des Ariges, présentant une vocation résidentielle. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

Zone 1AUpv : La zone 1AUpv correspond à une zone d'urbanisation future, à proximité immédiate de l'autoroute A51, destinée à accueillir un parc photovoltaïque, actuellement occupée par le motocross. L'urbanisation de la zone est soumise au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

Zone 2AU : La zone 2AU correspond à un secteur à urbaniser à long terme, à vocation principalement économique, en bordure de la voie ferrée. Il s'agit d'une zone qui devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant toute ouverture à l'urbanisation.

Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement :

Zone A : La zone A correspond à la zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; elle comprend un sous-secteur Ap protégé pour des motifs d'ordre paysager.

Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement :

Zone N : La zone N correspond à la zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel ; elle comprend cinq sous-secteurs :

- un sous-secteur Na accueillant les infrastructures liées à l'autoroute A51 et à ses aires,
- un sous-secteur Nb correspondant à un STECAL où le développement limité des installations liées à l'autoroute A51 et à ses aires est autorisé,
- un sous-secteur Ne correspondant à la zone naturelle protégée pour des motifs écologiques,
- un sous-secteur Ng délimité de façon à prendre en compte le décret du Conseil d'Etat en date du 24 mars 1993, autorisant Géométhane à exploiter un stockage souterrain (périmètre de stockage défini dans l'article 3 du décret du 24 mars 1993) ;
- un sous-secteur Np protégé pour des motifs d'ordre paysager.



Article 3 : Champ d'application réglementaire

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent PLU ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les droits des tiers en application du Code Civil ;
- La protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Article 4 : Adaptations mineures et cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

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

Article 5 : Reconstruction des bâtiments sinistrés

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

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



Article 6 : Prescriptions techniques

A – Prescriptions techniques

1 – Assainissement

A l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être collectés par des réseaux séparatifs.

En l'absence de réseau public d'assainissement " eaux usées", l'installations des dispositifs d'assainissements autonomes des maisons individuelles devra être conformé aux règles techniques définies par la réglementation en vigueur.

A la demande d'autorisation d'occuper le sol, sera obligatoirement jointe la demande d'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

2 – Eclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Ces dispositifs sont en effet indispensables pour éliminer les halos de lumière parasites qui affectent les missions d'observation céleste de l'Observatoire de la Haute-Provence.

3 – Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

B – Prescriptions architecturales

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'occuper le sol peuvent être accordées ou refusées sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques suivantes :

1 – Composition – conception

Selon l'importance du projet, le parti architectural devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Les constructions neuves seront orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteaux, les faitages seront généralement parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

2 – Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire, être réduits au minimum et tendre à s'équilibrer.



Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements trop importants par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction. En aucun cas, ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

3 – Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

a) Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

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

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

b) Toitures

Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romane ou similaires, de tons nuancés vieillissés ou à l'aide de matériaux donnant un aspect et une couleur similaires.

Elles seront mises en place en pose traditionnelle ou sur support fibrociment.

Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, doivent offrir un débord minimum de 25cm protégeant ainsi la façade des intempéries et créer de belles ombres sur la façade. Elles sont de préférence réalisées de façon traditionnelle, c'est-à-dire avec 2 ou 3 rangs de tuile canal. Dans le cadre d'un projet contemporain, un dispositif de bandeau ou corniche sur lequel est posé un chéneau peut être envisagé.

Les gouttières et chutes d'eau sont de préférence réalisées en zinc.

La pente des toitures devra être comprise entre 27 et 33 %.

Cas des toitures-terrasses :

- En zone UA (hors sous-secteur UAa) : les toitures-terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 25% de la surface totale de la toiture ;
- Dans le sous-secteur UAa : les toitures-terrasses sont autorisées sans condition de surface ;
- Dans toutes les autres zones du PLU : les toitures-terrasses sont autorisées sans condition de surface ;
- Les toitures-terrasses sont de préférence végétalisées.



c) Traitement et aspect des façades

Les façades devront être enduites et teintées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Dans la zone UA correspondant au centre ancien, il sera de préférence utilisé des enduits à la chaux naturelle. Eventuellement un badigeon peut venir colorer la façade sous réserve d'accord préalable.

L'enduit préconisé, sera de teinte sable clair, ton pierre. La finition sera frotassée ou talochée fin. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux sont interdits.

Les rampes et ferronneries seront exécutées sobrement.

d) Menuiseries

La pose de caissons de volets apparents est interdite.

Dans la zone UA correspondant au centre ancien, les menuiseries seront en bois, ou métal. Les décors existants (bandeaux, encadrements enduits ou lisses, frises, fermetures en trompe l'œil...) seront conservés ou refaits.

e) Constructions contemporaines

Les constructions présentant un caractère innovant peuvent être autorisées. Elles doivent pour cela justifier leur cohérence générale, le rapport avec leur environnement, la prise en compte des paysages naturels ou urbains et les perspectives.

f) Annexes

Les annexes seront de préférence traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

g) Intégration des dispositifs d'énergie renouvelable

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés, sur les toitures en pente et les toits-plats, ainsi que sur les façades, sous condition d'une bonne intégration architecturale.

Les équipements ou installations techniques nécessaires à la production d'énergie renouvelable, installés au sol et dont la hauteur est inférieure à 1,80m, ne sont pas concernés par les dispositions des articles 6 et 8 ; leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux autres constructions sur la même propriété est libre. (Les dispositions des autres articles restent applicables, notamment l'article 7 – implantation par rapport aux limites séparatives).

Les ombrières, pergolas et carports photovoltaïques sont également autorisés sous condition d'une bonne intégration architecturale.



h) Eléments techniques

Afin de préserver la qualité des paysages, :

- Les antennes et paraboles seront intégrées au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture
- Les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- Les paraboles en façade sont interdites
- Les blocs climatiseurs ne seront pas apparents. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils doivent être masqués par des dispositifs à claire voie.

4 – Clôtures

Se clore est un droit mais la commune impose des prescriptions pour des motifs d'urbanisme, de paysage ou d'environnement. L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable de travaux.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m, y compris les éventuels piliers de portail. La hauteur des portails ne peut excéder 1,80m.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- de préférence d'une haie végétale faite d'essences locales et variées, dissimulant éventuellement un grillage de protection,
- ou d'un mur de soubassement enduit ne pouvant excéder 0,60m doublé d'une haie végétale faite d'essences locales et variées, et éventuellement surmonté d'un grillage de protection ou de ferronneries,
- ou d'un mur plein enduit sur au maximum 50% du linéaire sur rue (notamment pour masquer les vues sur les piscines et terrasses).

En particulier, il est interdit d'utiliser, en clôture sur rue, des brise-vue, des panneaux bois et tout autre élément en plastique.

Les clôtures en limite séparative pourront être constituées :

- de préférence d'une haie végétale faite d'essences locales et variées, dissimulant éventuellement un grillage de protection,
- ou d'un mur de soubassement enduit ne pouvant excéder 0,60m doublé d'une haie végétale faite d'essences locales et variées, et éventuellement surmonté d'un grillage de protection ou de ferronneries,
- ou d'un mur plein enduit.
- Exception : lorsque la limite séparative constitue une limite entre une zone U ou AU et une zone A et N, la clôture sera obligatoirement constituée d'une haie végétale faite d'essences locales, dissimulant éventuellement un grillage de protection.

Les murs pleins et les murs en soubassement sont des murs maçonnés, obligatoirement enduits, de teinte identique au bâtiment principal. Ils pourront également être constitués de vraies pierres (pas de simili). L'emploi à nu des matériaux est formellement interdit.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur,...) ou refusée, dès lors que celle-ci :



- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Dans le cadre d'une opération groupée, les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures et les portails seront traités les plus discrètement possible.

5 – Abris de jardin

Afin de limiter leur impact visuel et leur nombre, les abris de jardin sont autorisés en zones UA, UB, UC, UD, UF et 1AUh sous réserve

- qu'ils soient en bois, non verni (aspect bois naturel),
- que leur hauteur totale n'excède pas 2,5m,
- que leur surface n'excède pas 9m²,
- dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière,

C – Aménagements et accompagnements

- Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des murs, ruelles, passages, escaliers...
- Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
- Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.
- Les façades des boutiques ainsi que les enseignes n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Les enseignes seront à maintenir dans l'emprise de la façade commerciale. Il n'y aura pas de volets roulants apparents ; ils seront par exemple dans la devanture en applique ou à l'intérieur, en cas de devanture en feuillure. Concernant le revêtement des enseignes, sont autorisés : le lettre à lettre ou les enseignes peintes (pas de panneau PVC imprimé). Les dispositifs de grilles en ferronnerie ou de volets bois repliables sont une bonne alternative au volet métallique opaque.
- Les accès devront être traités de façon à ne pas envoyer de terre ou gravats sur les voies publiques.

D – Cas spécifiques des nids d'hirondelles dans le centre ancien

En zone UA, lors de travaux de ravalement de façade ou de réfection de toiture, les nids d'hirondelles devront dans la mesure du possible être préservés. Pour cela des solutions existent :

- Préserver les nids d'hirondelles en les protégeant au moment de la mise en place du nouveau crépi ou du nouvel enduit ;
- Privilégier la période de septembre à mars pour réaliser de tels travaux (car la période de reproduction des hirondelles se fait entre avril et août) ;



- Si les travaux sont réalisés pendant la période de reproduction (entre avril et août) et que les nids ne peuvent pas être conservés, compenser leur destruction par l'installation de nids artificiels.

Article 7 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Nonobstant toute disposition contraire liée au présent règlement ou aux risques naturels, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans toutes les zones, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés. Ces installations et constructions bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites et aux autres constructions (dans la mesure où elles bénéficient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement) et en ce qui concerne les clôtures (dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations). Même si les reculs ne s'appliquent pas pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le maintien d'une zone de sécurité de 4m à partir du bord de la chaussée est à prévoir par mesure de sécurité. Les dispositifs de protection nécessaires à la sécurisation des installations demeureront à la charge du pétitionnaire.

Article 8 : Constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, sont autorisées dans toutes les zones. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 des différentes zones du présent règlement.

Les reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public. Toutefois, lorsque les constructions se situent dans la zone de sécurité (7m en aménagement neuf et 4m en aménagement de routes existantes) un dispositif de retenue pourra être demandé dont la pose et l'entretien sont à la charge du pétitionnaire.

Article 9 : Prescriptions relatives au domaine public routier départemental

Les nouveaux accès sur le réseau structurant (RD4096 et RD13) sont interdits hors zone du bâti aggloméré.

Les fossés des routes départementales n'ont pas à servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissellement des terrains contigus.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et que l'ouverture des portails s'effectue vers l'intérieur des propriétés.

Lorsque les constructions existantes se trouvent dans la zone de sécurité des 4m de bord de la chaussée, y compris les installations techniques de service public, un dispositif de retenue pourra être demandé à réaliser à la charge du pétitionnaire.



Article 10 : Routes à grande circulation

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A51 et de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD4096.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension ou à la surélévation de constructions existantes.

Attention : une dérogation est accordée pour la zone 1AUpv (voir article 1AUpv6 et justification de la dérogation dans le rapport de présentation).

Article 11 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

L'A51 est classée voie bruyante de catégorie 2 (largeur de la zone affectée par le bruit : 250m de part et d'autre de la voie, mesuré à partir du bord de la chaussée).

La RD4096 est classée voie bruyante :

- de catégorie 2 de la limite de commune de Manosque au carrefour de la Carretièrre (largeur de la zone affectée par le bruit : 250m de part et d'autre de la voie, mesuré à partir du bord de la chaussée) ;
- de catégorie 3 du carrefour de la Carretièrre à la limite de commune de Villeneuve (largeur de la zone affectée par le bruit : 100m de part et d'autre de la voie, mesuré à partir du bord de la chaussée).

La RD13 est classée voie bruyante de catégorie 3 (largeur de la zone affectée par le bruit : 100m de part et d'autre de la voie, mesuré à partir du bord de la chaussée).

A l'intérieur des zones de bruit ci-avant définies, un isolement acoustique est nécessaire pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Article 12 : Prescriptions relatives au chemin de fer

Quel que soit le type de zonage au sein duquel le chemin de fer se trouve, sont autorisées les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

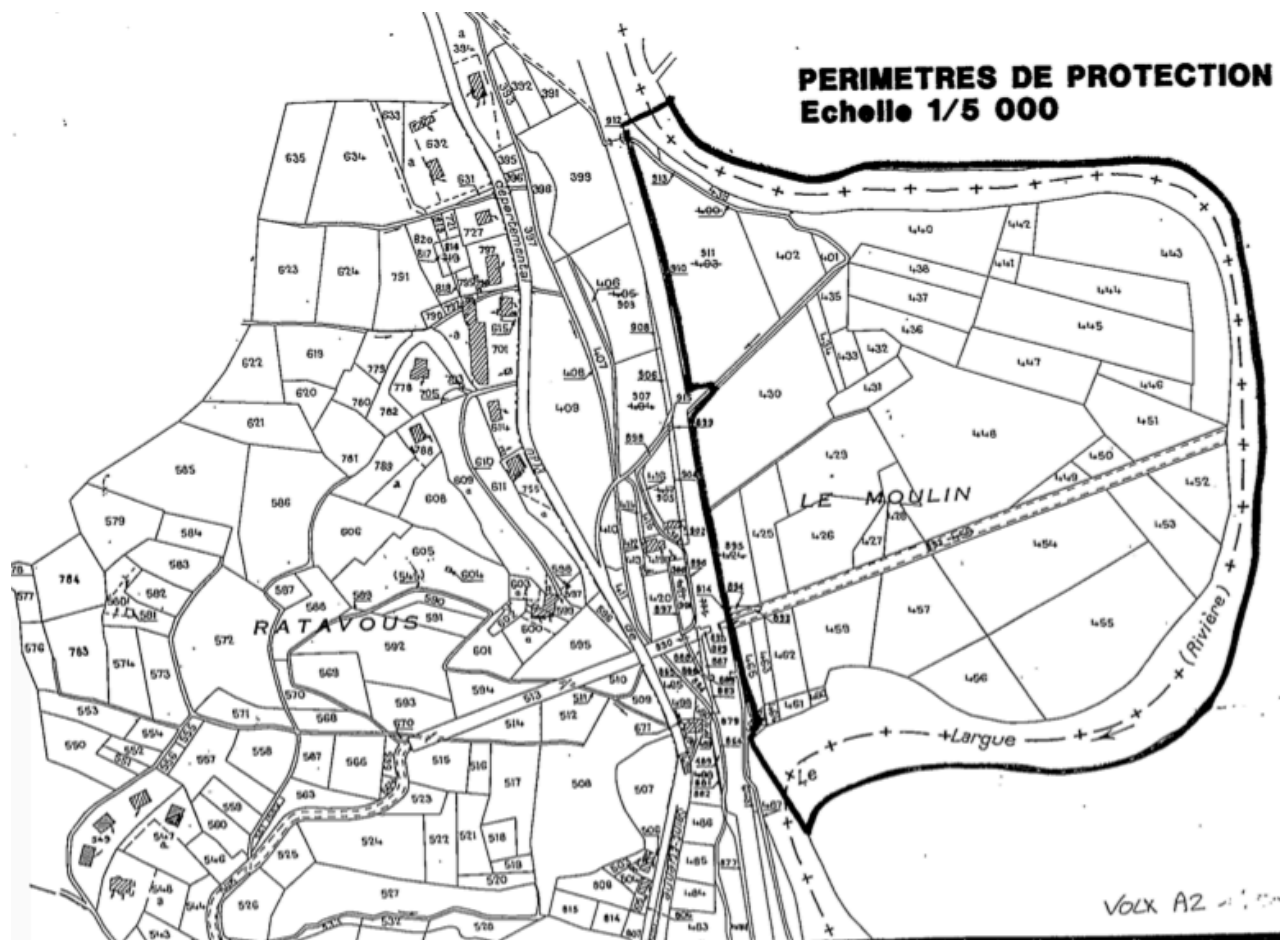


Article 13 : Prise en compte des périmètres de protection des captages en eau potable

Puits du Largue :

L'arrêté préfectoral n°2002-1059 a déclaré d'utilité publique les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection du puits du Largue et a porté autorisation d'utiliser l'eau en vue de la consommation humaine, valant autorisation au titre de la loi sur l'eau. Une servitude AS1 a ainsi été instaurée ; elle figure en annexe du PLU.

Voici le périmètre de protection instauré :



Forage du Gravas :

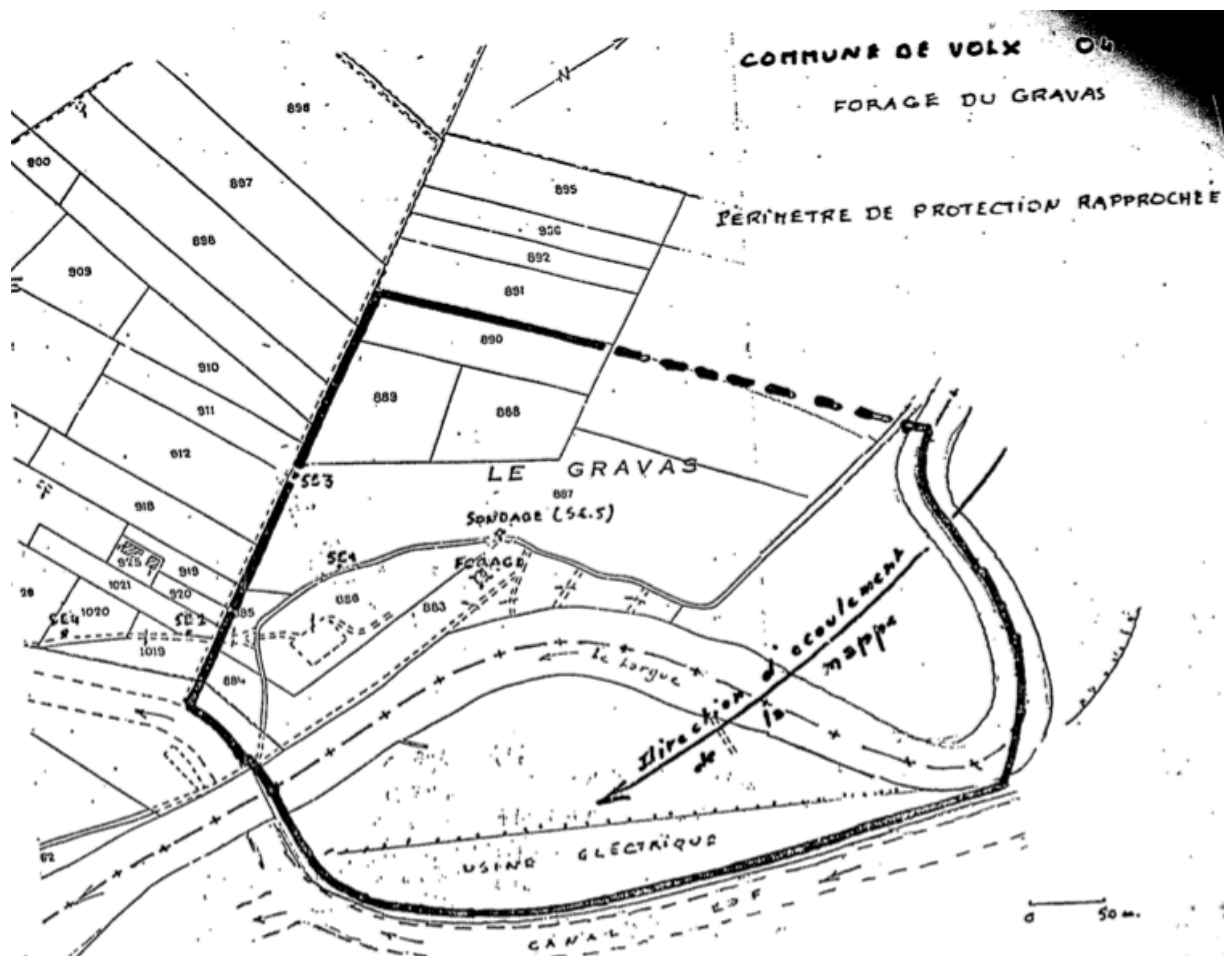
Le forage des "Gravas", n'a pas d'autorisation de prélèvement déclarée d'utilité publique conformément au L.1321-2 du code de la santé publique.

Il existe néanmoins un rapport hydrogéologique de M DUROZOY pour le forage des "Gravas" en date du 1 février 1983. Jusqu'à la prise d'une DUP (qui pourra par ailleurs porter sur d'autres terrains que ceux visés par ces rapports hydrogéologiques compte tenu de leurs anciennetés et de la nécessité de réviser les zones de pollution actuelles), afin d'ores et déjà de protéger les eaux captées le présent rapport de présentation mentionne les périmètres de protection proposés à l'époque par M. DUROZOY ci-dessous :

Périmètre de protection rapprochée :

Le rapport de l'hydrogéologue indique les prescriptions suivantes :

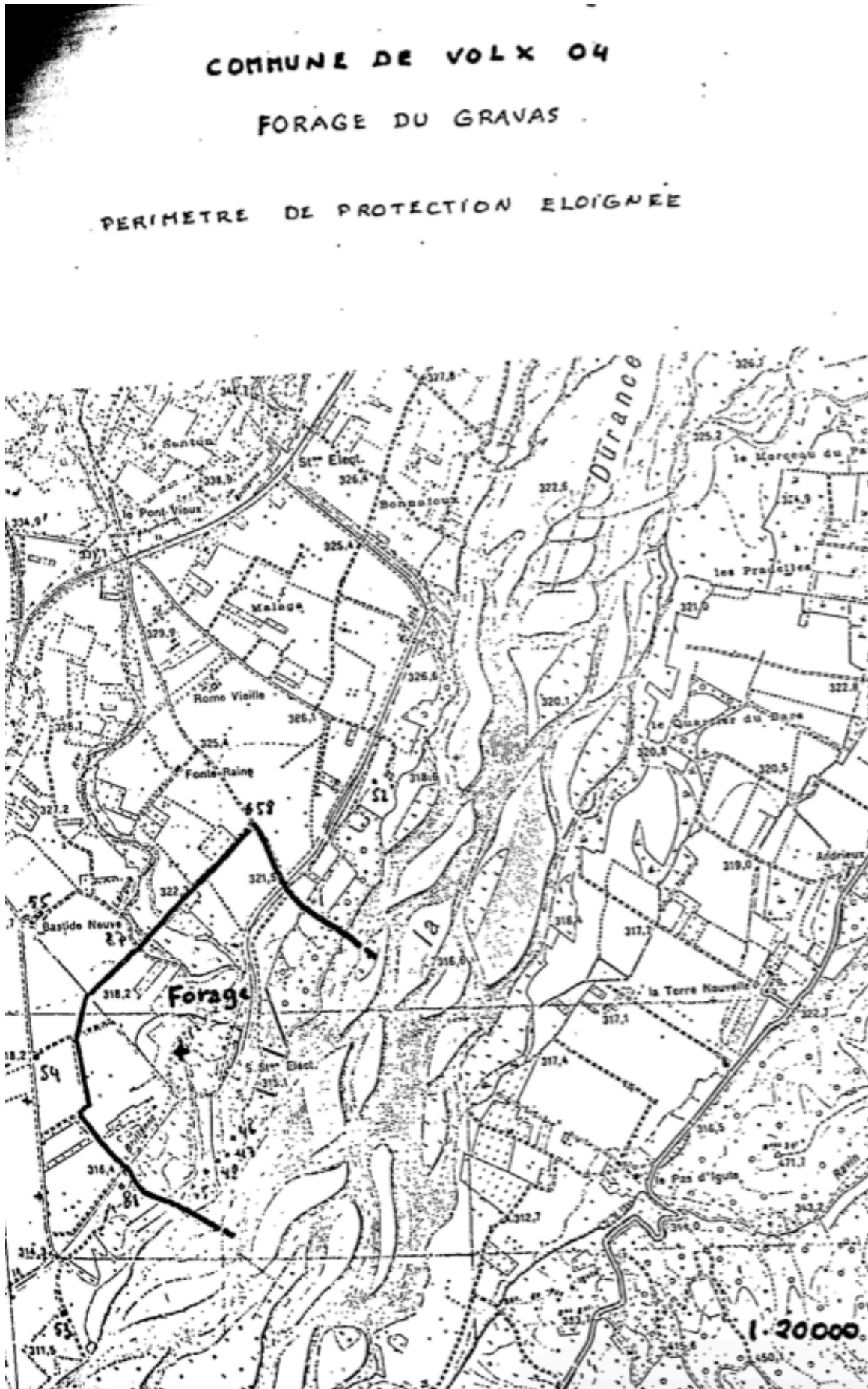
« les contraintes imposées sont définies dans la circulaire du 10-12-1968, toutefois l'utilisation d'engrais et produits de traitement reste autorisée à dose modérée ».



Périmètre de protection éloignée :

Le rapport de l'hydrogéologue indique les prescriptions suivantes :

« tout projet relatif aux opérations énumérées dans la circulaire précitée sera soumis à l'avis du conseil départemental de l'hygiène ; en tout état de cause, la création de décharge et l'extraction de graviers sont interdites ».





Article 14 : Prescriptions relatives à l'utilisation de l'énergie hydraulique – réseau EDF

Dans toutes les zones, sont autorisés :

- les travaux d'entretien, de remplacement ou de modification des ouvrages liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
- le stockage ou l'entreposage des matériaux pour les besoins de la concession ;
- les ouvrages liés à la concession de force hydraulique.

Article 15 : Prescriptions relatives aux canalisations de gaz

Sont admis, dans l'ensemble des zones, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Article 16 : Prescriptions relatives aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (GRTgaz)

Des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont présents sur le territoire de la commune de Volx. En découlent les prescriptions suivantes :

- Des interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.
- Des interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi).
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - / issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT).



FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES IMPACTANT LE TERRITOIRE ET COORDONNEES de GRTgaz

Le territoire de la commune de Volx est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

Il s'agit de canalisations et d'une installation annexe.

I. COORDONNEES de GRTgaz

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz
Pôle Exploitation Rhône Méditerranée
Equipe Travaux Tiers et Urbanisme
10 rue Pierre Sépard
CS 50329
69363 LYON Cedex 07
Téléphone : 04.78.65.59.59

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 : **0800 246 102**

II. CANALISATIONS

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique de d'implantation et de passage) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
ANTENNE DE VAL DE DURANCE	150	80
ALIMENTATION VOLX DP	30	80
ALIMENTATION VOLX DP	150	80

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

Nom Installation Annexe
VOLX DP



FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION et DE PASSAGE

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Canalisations	Direction de la Servitude	Servitude Gauche (m)	Servitude Droite (m)
ANTENNE DE VAL DE DURANCE	de Manosque (04) vers Upaix (05)	2	4
ALIMENTATION VOLX DP	-	2	2
ALIMENTATION VOLX DP	-	2	2

Dans cette bande de terrain (*zone non aedificandi et non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique...Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."

**FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE
PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION****Servitudes d'utilité publique d'effets**

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, l'arrêté préfectoral n°2017-362-015 du 28/12/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
ANTENNE DE VAL DE DURANCE	150	80	55	5	5
ALIMENTATION VOLX DP	80	80	25	5	5
ALIMENTATION VOLX DP	150	80	55	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
VOLX DP	40	7	7

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016*01 : *Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »



Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.



Article 17 : Prescriptions relatives à l'Association Syndicale du Canal de Manosque (ASCM)

Le réseau de desserte d'eau brute du canal de Manosque est un réseau public, au même titre que l'eau potable ou l'assainissement. A ce titre, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées dans le réseau d'eau brute de l'ASCM ;
- En aucun cas les eaux de nettoyage des filtres et les eaux de vidange des piscines ne doivent être évacuées dans le réseau d'eau brute de l'ASCM ;
- Tout lot ou toute parcelle issue d'une division ou d'un allotissement d'une parcelle incluse dans le périmètre de l'ASCM doit être raccordée au réseau de desserte en eau brute du Canal de Manosque par la personne à l'origine de la division ;
- En zone urbaine, l'implantation et les dispositions des constructions sur les parcelles situées en bordure du canal maître de Manosque, doivent tenir compte des infiltrations naturelles de ces derniers et s'en protéger ;
- Quel que soit le type de zonage au sein duquel le canal se trouve, sont autorisés :
 - L'exercice des missions de service public à charge de l'ASCM (entretien, exploitation, établissement d'ouvrages hydrauliques de type stations de pompage, bassin, prise d'eau...),
 - Les constructions techniques liées au fonctionnement du canal de Manosque.

Article 18 : Prise en compte des risques naturels

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) depuis 2008 couvrant les risques feu de forêt, inondation et mouvements de terrain. En qualité de servitude d'utilité publique, le PPRN est annexé au présent PLU et doit être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin de s'assurer de la compatibilité du projet.

Article 19 : Les démolitions

Elles sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 20 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisation

Eléments végétaux

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies, de plantations d'alignement et de massifs boisés repérés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune. Les coupes ou abattages pourront notamment être autorisés sur motif de sécurité, de salubrité, d'entretien ou dans le cadre de la réalisation d'un aménagement d'intérêt collectif, notamment pour l'aménagement ou la création de chemins de desserte, de voies DFCI et de voies piétonnes.



Article 21 : Protection du patrimoine archéologique

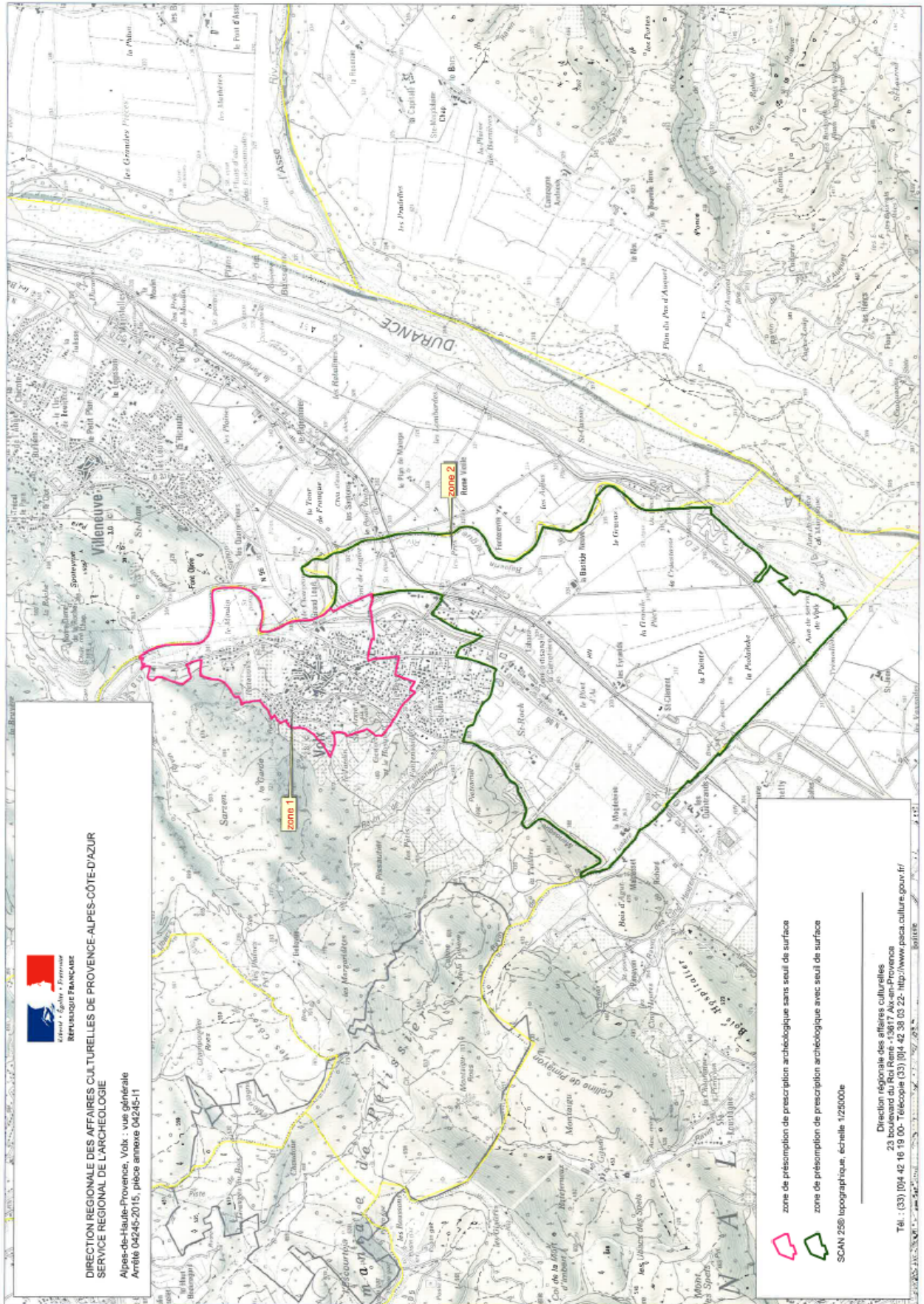
Sur la commune de Volx une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°04245-2015 en date du 30/11/2015.

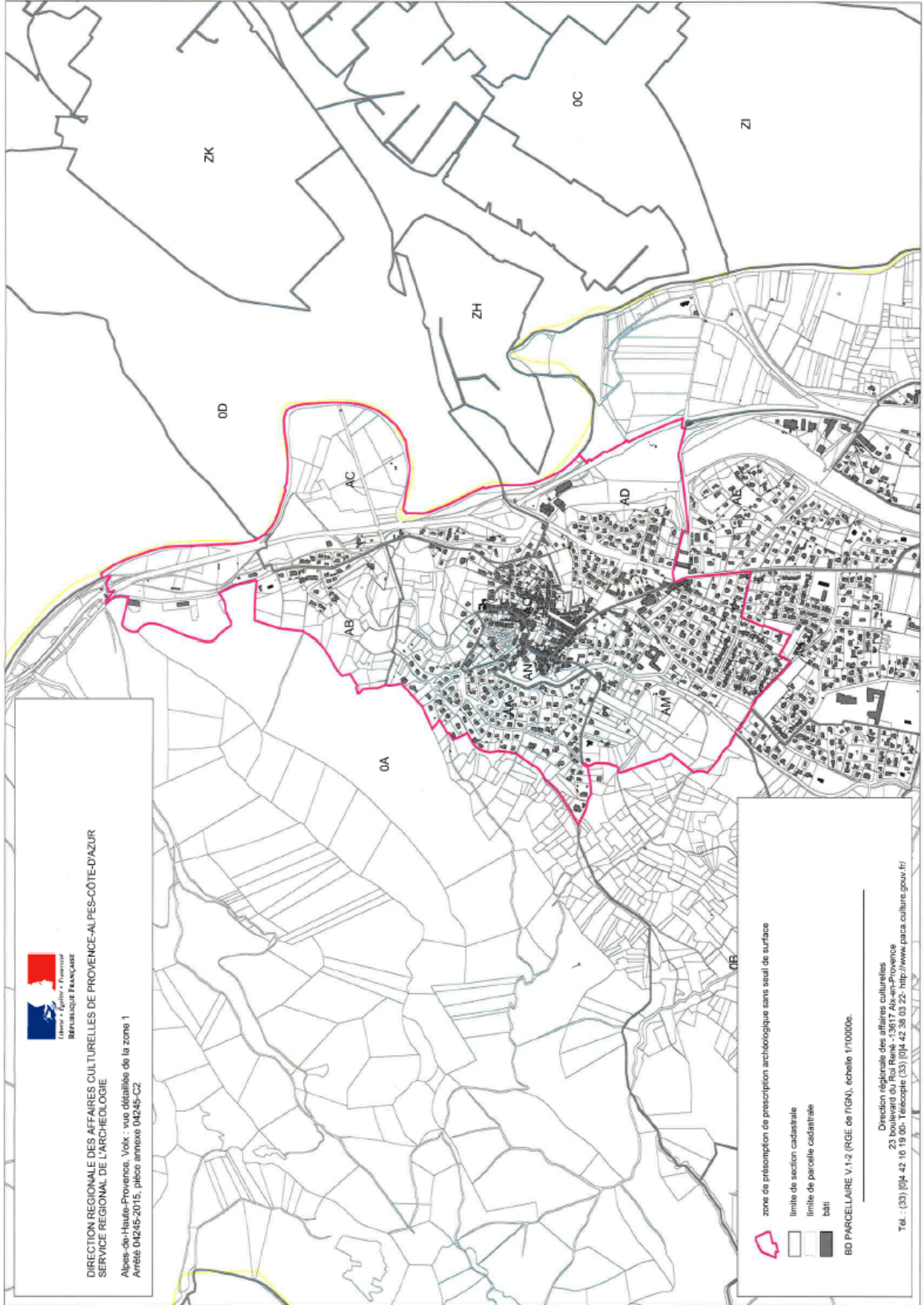
A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les décisions de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la préfecture de région (DRAC PACA, service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites les mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine.

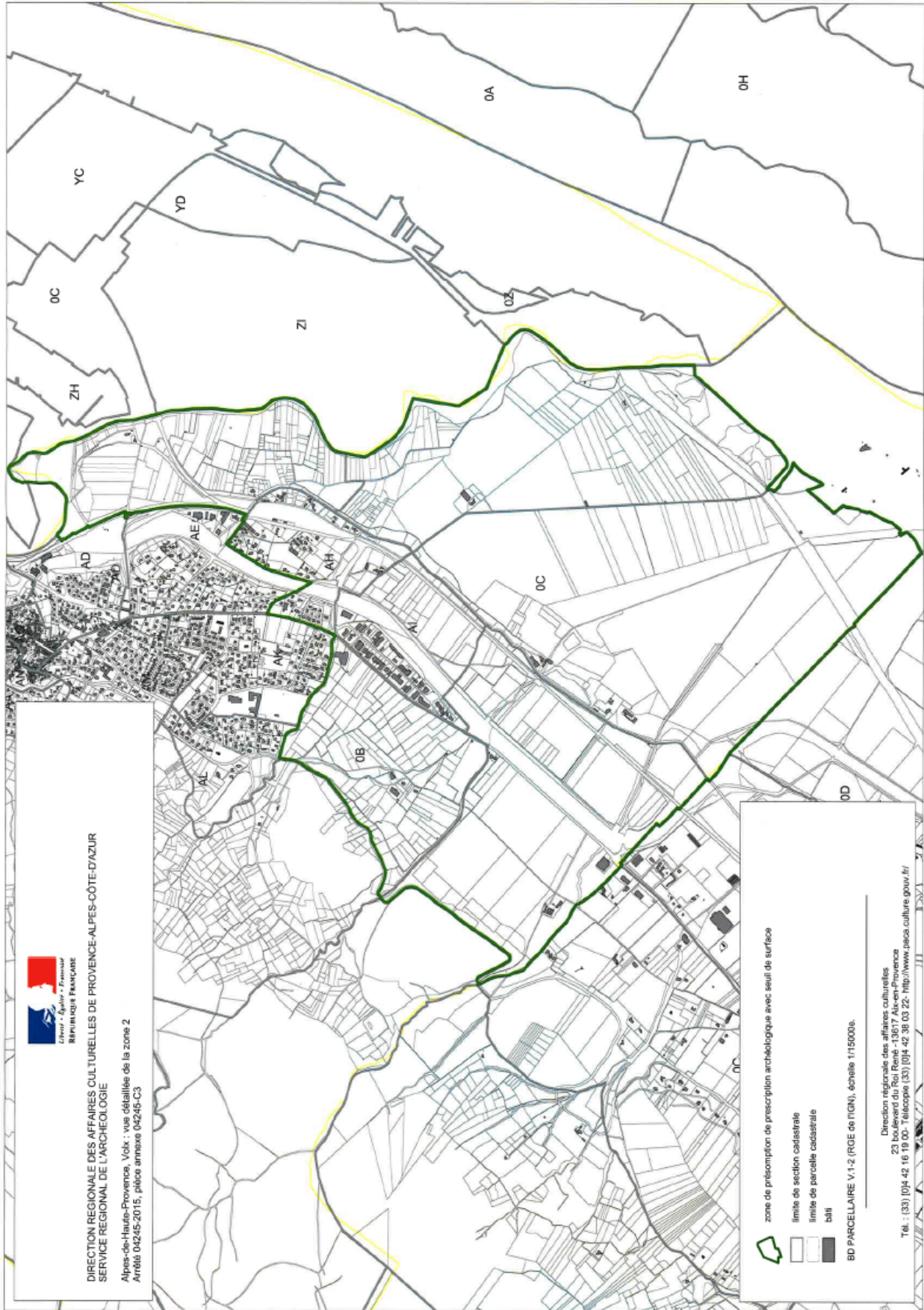
Hors de ces zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la DRAC PACA et entraînera l'application du code du patrimoine.









Article 22 : Défrichement

Les défrichements, c'est-à-dire « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ... », sont régis par les articles L 214-13, L 341-1 et suivants et R 341-1 et suivants du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois des particuliers. Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement auprès de la DDT avant tout défrichement, sauf pour les bois de moins de 20 ans ou en deçà de certains seuils de surface fixés par l'arrêté préfectoral n° 2003-70-1 du 11 mars 2003 (seuils non applicables aux forêts publiques). Toute information ou dossier de demande de défrichement sont à solliciter auprès de la DDT, service forêt, l'obtention de l'autorisation de défricher pouvant être conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

Rappel sur la réglementation relative au défrichement, ses contraintes et ses conséquences :

- l'autorisation de défrichement doit en effet être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire et ce, quel que soit le zonage, même constructible) et une autorisation donnée au titre de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement (L 341-7 du code forestier).
- La loi prévoit des motifs d'opposition au défrichement (risques naturels, richesse biologique, investissements publics antérieurs ...) (L 341-5 du code forestier). Des mesures compensatoires peuvent également être exigées.
- Le défrichement doit être appréhendé pour tous types de travaux mettant fin à la destination forestière (construction, voirie, parkings, réseaux divers, pistes de ski et remontées mécaniques).
- La DDT est le service instructeur pour tout type de forêt, publique ou privée.

Article 23 : Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme : *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 ou des plantations d'alignements.*

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme : *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 au chapitre 1er du titre IV du 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.*



Lorsque l'EBC est positionné sur une rivière, l'EBC ne contient pas les chemins d'exploitation en place, le lit mineur et l'espace de liberté de la rivière en cas d'évolution du tracé du cours d'eau et du fait de la dynamique naturelle.

Lorsque l'EBC est positionné sur un massif forestier ou un bosquet, l'EBC ne contient pas les chemins d'exploitation en place, les fossés de drainage en place, les places de dépôt ou de retournement en place, les milieux naturels de type ouvert ou semi-ouverts en place remplissant une fonction écologique évidente (clairière, lisière, zones humides, etc).

Article 24 : Espaces protégés pour leur rôle dans la préservation de la trame verte et bleue communale au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme : *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Lorsque la protection est positionnée sur une rivière, la rivière et ses annexes (comprenant notamment : la ripisylve, les espaces naturels ou assimilés bordant le cours d'eau, les zones humides telles que les bras morts, roselières, marais, etc) remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite.

Lorsque la protection est positionnée sur une zone humide de l'inventaire national, la zone humide remplit une fonction importante et reconnue dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite, y compris toute action de nature à impacter l'alimentation en eau et le bon écoulement des masses d'eau de la zone humide. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur la zone humide, afin d'assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit et le maintien ou l'amélioration de la qualité des habitats naturels.

Lorsque la protection est positionnée sur une mare ou une zone humide à l'évidence naturelle ou dont l'évolution des milieux a permis l'installation d'habitats naturels, la zone humide remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite, y compris toute action de nature à impacter l'alimentation en eau et le bon écoulement des masses d'eau de la zone humide. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur la zone humide, afin d'assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit et le maintien ou l'amélioration de la qualité des habitats naturels.

Lorsque la protection est positionnée sur une pièce d'eau aménagée ou une retenue collinaire remplissant notamment une fonction technique voulue par l'homme, la zone



humide remplit également une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite, y compris toute action de nature à impacter l'alimentation en eau et le bon écoulement des masses d'eau de la zone humide. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur la zone humide, afin d'assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit et le maintien ou l'amélioration de la qualité des habitats naturels.

Lorsque la protection est positionnée sur un bosquet ou massif boisé, l'espace boisé remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à supprimer ou diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est strictement interdite. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur cet espace boisé afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit.

Lorsque la protection est positionnée sur un réseau de haie, l'espace boisé remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à supprimer ou diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est strictement interdite. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur cet espace boisé afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit.

Il est précisé :

- **La protection ne s'applique pas sur les routes ou chemins** qui pourraient être inclus au sein du périmètre matérialisant ladite protection.
- Que l'utilisation de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme **sur des espaces au caractère boisé** ou évoluant vers un caractère boisé répond à la **volonté de la commune de protéger une fonction écologique et les espèces indigènes s'y développant** et non à la volonté de la commune de protéger l'état boisé. En ce sens, l'utilisation de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme se démarque d'un EBC.
- Que l'utilisation de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme **sur des ripisylves ou des zones humides** ne doit pas être assimilée à une volonté de protéger en priorité le caractère boisé à l'image d'un EBC mais bien à **protéger une fonction écologique et les espèces indigènes s'y développant**.
- Que l'utilisation de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme **sur des espaces boisés nécessitant des interventions pour une exploitation raisonnée du bois**, respectant la fonction écologique de l'espace visé, ne doit pas être assimilée à une volonté de protéger en priorité le caractère boisé à l'image d'un EBC mais bien à **protéger une fonction écologique et les espèces indigènes s'y développant**.



Article 25 : Rappels et définitions

A

Abri de jardin : construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortir du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps.

Affouillements et exhaussements du sol : c.f. articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m².

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et les fonds privés.

Annexe : bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de haute tige : végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

B

Baie : ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment : ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

C

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture : constitue une clôture toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.



Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir) soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments ainsi que leurs dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spas/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction ou bâtiment existant(e) : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et légal(e) car soit régulièrement édifié(e) (après obtention d'une autorisation d'urbanisme), soit réalisé(e) avant l'instauration du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943.

Contigu : est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

D

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative. Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destination des constructions : conformément à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

- **Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services, ainsi que les gîtes et les chambres d'hôtes, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes.
- **Hébergement hôtelier** : établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- **Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement... Elle englobe les activités tertiaires. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits.
- **Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial. Pour être rattachés à cette destination, les locaux



d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

- **Artisanat** : cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).
- **Industrie** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- **Entrepôt** : cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :
 - les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol ;
 - les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonies de vacances, lieux de culte, salles d'exposition et de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services de défense et de sécurité, services publics administratifs...

Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

- **Exploitation agricole ou forestière** : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

E

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau. Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements.

Les piscines constituent une construction mais ne comptent pas dans l'emprise au sol.



Les ombrières, pergolas et carports photovoltaïques :

- génèrent de l'emprise au sol si ils sont réalisés sur sol imperméable ;
- ne créent pas d'emprise au sol s'ils prennent place au-dessus d'un sol perméable.

Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation. Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des voies ferrées et des cours d'eaux domaniaux.

Espaces boisés classés (EBC) : conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme : « 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 ou 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. Les défrichements sont interdits dans les EBC. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les EBC sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Extension : construction augmentant l'emprise au sol du bâtiment principal.

F

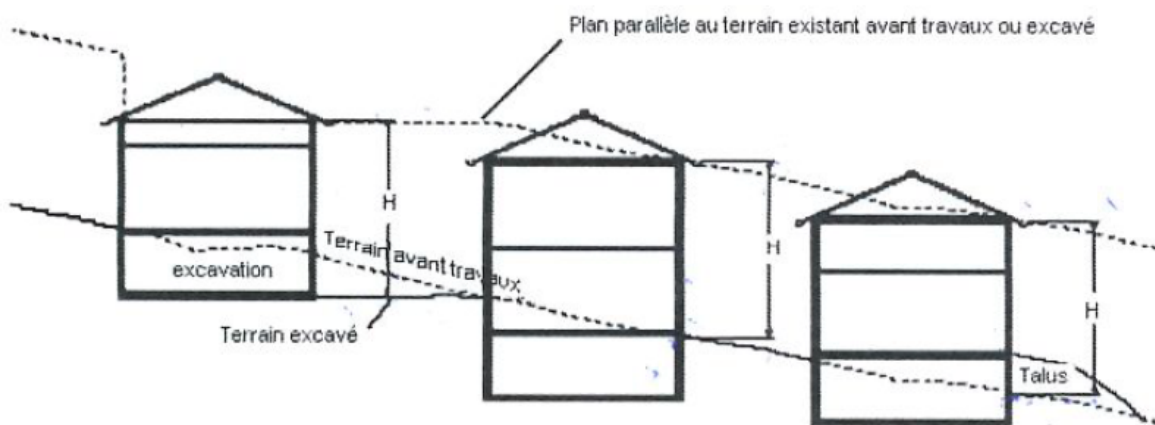
Faîtage : point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

H

Haie : plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Hauteur des constructions : Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est mesurée verticalement, de tout point de la façade aval, depuis le terrain existant avant travaux ou excavé jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), selon le schéma ci-après :

Conditions de mesure :



La hauteur se mesure sur la façade avant
Les parties de bâtiment enterrées ne sont pas prise en compte

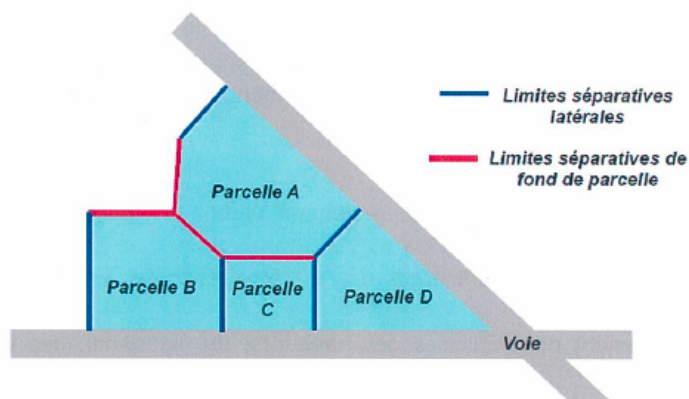
I

Installation classée pour l'environnement (ICPE) : les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités foncières. Les limites séparatives sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Schéma illustrant les notions de limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de parcelle





Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

M

Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan de zonage, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou future si un élargissement de la voie est prévu et jusqu'au mur de façade.



Q

Opération d'ensemble : peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements,
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique

R

Restauration ou rénovation : remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait : on appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

S

Surface de plancher : D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Surface non imperméabilisée ou éco-aménageable : les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière peuvent être satisfaites de plusieurs manières : espaces libres en pleine terre, espaces plantés, aires minérales perméables et végétalisées, toitures végétalisées...

I

Terrain naturel : altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse ou **Toit plat** : ces deux termes sont synonymes et signifient : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

U

Unité foncière : îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.



2. Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Article R123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



Dispositions applicables à la ZONE UA

La zone UA correspond au noyau historique du bourg, présentant une forte densité. La zone présente un caractère central d'habitat, de commerces, de services et équipements publics. La zone UA comprend un sous-secteur UAa concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1.

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article UA1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- la création d'installations classées soumises à autorisation,
- les installations et travaux visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- l'ouverture des carrières,
- les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les garages collectifs de caravanes et le dépôt de véhicules.

Article UA2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UA :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes,
- l'aménagement, l'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,



- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Lors de la réalisation d'un programme résidentiel de minimum 1000m² de surface de plancher, ce dernier devra prévoir la création d'au minimum 30% de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le cas d'opérations d'ensemble réalisées par tranches, ce ratio sera calculé par rapport à la capacité totale de l'opération.

Sur les espaces à urbaniser d'un seul tenant de plus de 1500m², un projet d'ensemble devra être développé.

Le sous-secteur UAa est soumis au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.



2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduelles provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.



Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Pour toute opération groupée (ou réalisation d'équipements publics) pourront être exigés 10% au moins de la surface du terrain y compris les voiries et espaces verts en traitement des eaux pluviales de surface et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU. Pour les constructions individuelles, la réalisation de fossés, puisards d'infiltration pourra être demandée afin de retarder les écoulements dus à l'imperméabilisation des sols et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



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

En zone UA, hors sous-secteur UAa :

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies publiques ou privées ;
- pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Au sein du sous-secteur UAa :

Non réglementé.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques qui doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

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

En zone UA, hors sous-secteur UAa :

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions sur une même parcelle ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même parcelle n'est pas réglementée.



Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal (à l'exception des piscines).

Au sein du sous-secteur UAa :

Non réglementé.

Article UA9 – Emprise au sol

Lorsque l'unité foncière présente une superficie inférieure à 100m², l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Lorsque l'unité foncière présente une superficie supérieure ou égale à 100m², l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 90% de l'unité foncière ; elle ne s'applique pas aux piscines.

Article UA10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit. En façade sur rue, cette hauteur ne devra pas dépasser de plus d'un mètre celle de l'immeuble contigu le plus élevé, sauf si la hauteur de l'immeuble de référence est inférieure à 7 mètres à l'égout. Toutefois, en cas de reconstruction, le volume ancien bâti pourra être conservé. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout, cette hauteur étant mesurée à partir du sol naturel.

Toutefois, pour les annexes situées en front de rue et contiguës au bâtiment principal, il sera possible, sous réserve d'une intégration avec l'aspect et le volume de celui-ci d'aller au-delà de la hauteur de 3m sans toutefois dépasser les règles applicables aux bâtiments principaux.

En cas de rénovation, la hauteur ancienne bâtie pourra être conservée.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.

Article UA11 – Aspect extérieur

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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

En cas de rénovation, le volume ancien bâti pourra être conservé.



Article UA12 – Stationnement

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- **Habitation** : 1 place par logement ;
- **Bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Hôtel/restaurant** : 1 place par chambre ou 1 place 10m² de surface de plancher de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- **Artisanat** : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Autres destination** : pour les constructions ou établissements non mentionnées ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions ou établissements et sera soumis à l'approbation du maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont la surface de plancher n'est pas modifiée et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une aire de stationnement visiteur sera aménagée, à raison d'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.



Article UA13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Lorsque l'unité foncière présente une superficie supérieure à 100m², les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'un ou plusieurs espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Pour les opérations portant sur plus de 1 hectare, le constructeur devra réaliser une aire de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager ou une placette afin de répondre à un souci de valorisation paysagère et de convivialité.

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, il sera exigé :

- *pour les nouvelles constructions* : 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- *pour une extension de bâti existant* : s'il est créé plus de 60m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher.

Il en est de même pour tout changement de destination.



Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article UA 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article UA16 – Communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables à la ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions urbaines, au Sud du noyau historique, en direction du carrefour des 4 chemins principalement. Il s'agit d'une zone semi-dense à vocation d'habitat, commerces, services et équipements publics. La zone UB comprend un sous-secteur UBa plus dense, où hauteurs maximales et emprises autorisées sont plus importantes.

La zone UB est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement de la RD4096 en voie bruyante** : se référer à l'article 11 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement en route à grande circulation de la RD4096** : se référer à l'article 10 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article UB1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- la création d'installations classées soumises à autorisation,
- les installations et travaux visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- l'ouverture des carrières,
- les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les garages collectifs de caravanes et le dépôt de véhicules.

Article UB2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UB :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes



- l'aménagement, l'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Lors de la réalisation d'un programme résidentiel de minimum 1000m² de surface de plancher, ce dernier devra prévoir la création d'au minimum 30% de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le cas d'opérations d'ensemble réalisées par tranches, ce ratio sera calculé par rapport à la capacité totale de l'opération.

Sur les espaces à urbaniser d'un seul tenant de plus de 1500m², un projet d'ensemble devra être développé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accès sur le réseau routier départemental :

- obligation de regrouper les accès sur la voirie départementale ;
- obligation de prévoir le stationnement en dehors de la chaussée ;
- l'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.



Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portail avec un minimum de 4m de recul. L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ainsi que dans les fossés des routes départementales.



En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Pour toute opération groupée (ou réalisation d'équipements publics) pourront être exigés 10% au moins de la surface du terrain y compris les voiries et espaces verts en traitement des eaux pluviales de surface et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU. Pour les constructions individuelles, la réalisation de fossés, puisards d'infiltration pourra être demandée afin de retarder les écoulements dus à l'imperméabilisation des sols et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuración appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 – Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



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

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées, soit sur l'alignement, soit à une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies publiques ou privées ;
- pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques qui doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions situées sur une même parcelle doivent :

- soit être accolées,
- soit la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des annexes qui doivent soit être accolées, soit distantes de minimum 2m,
- des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions sur une même propriété ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UB9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière.



Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol maximale est des bâtiments ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

Elle ne s'applique pas aux piscines.

Elle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article UB2.

Article UB10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 10 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur UBa, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 14 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout, cette hauteur étant mesurée à partir du sol naturel.

Toutefois, pour les annexes situées en front de rue et contiguë au bâtiment principal, il sera possible, sous réserve d'une intégration avec l'aspect et le volume de celui-ci d'aller au-delà de la hauteur de 3m sans toutefois dépasser les règles applicables aux bâtiments principaux.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.

Article UB11 – Aspect extérieur

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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

Article UB12 – Stationnement

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- **Habitation** : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Hôtel/restaurant** : 1 place par chambre ou 1 place 10m² de surface de plancher de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il



convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;

- **Artisanat** : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Autres destination** : pour les constructions ou établissements non mentionnées ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions ou établissements et sera soumis à l'approbation du maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont la surface de plancher n'est pas modifiée et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une aire de stationnement visiteur sera aménagée, à raison d'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'un ou plusieurs espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Pour les opérations portant sur plus de 1 hectare, le constructeur devra réaliser une aire de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager ou une placette afin de répondre à un souci de valorisation paysagère et de convivialité.



Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, il sera exigé :

- *pour les nouvelles constructions* : 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- *pour une extension de bâti existant* : s'il est créé plus de 60m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher.

Il en est de même pour tout changement de destination.

Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.



Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article UB 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article UB16 – Communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables à la ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines de densité moyenne, de part et d'autre de la RD4096, avec une urbanisation qui s'est en partie organisée sous forme de lotissements.

La zone UC est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement de la RD4096 et de la RD13 en voie bruyante** : se référer à l'article 11 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement en route à grande circulation de la RD4096** : se référer à l'article 10 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article UC1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- la création d'installations classées soumises à autorisation,
- les installations et travaux visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- l'ouverture des carrières,
- les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les garages collectifs de caravanes et le dépôt de véhicules.

Article UC2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UC :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes,
- l'aménagement, l'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,



- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Lors de la réalisation d'un programme résidentiel de minimum 1000m² de surface de plancher, ce dernier devra prévoir la création d'au minimum 30% de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le cas d'opérations d'ensemble réalisées par tranches, ce ratio sera calculé par rapport à la capacité totale de l'opération.

Sur les espaces à urbaniser d'un seul tenant de plus de 1500m², un projet d'ensemble devra être développé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accès sur le réseau routier départemental :

- obligation de regrouper les accès sur la voirie départementale ;
- obligation de prévoir le stationnement en dehors de la chaussée ;
- l'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.



Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portail avec un minimum de 4m de recul. L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ainsi que dans les fossés des routes départementales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.



Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Pour toute opération groupée (ou réalisation d'équipements publics) pourront être exigés 10% au moins de la surface du terrain y compris les voiries et espaces verts en traitement des eaux pluviales de surface et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU. Pour les constructions individuelles, la réalisation de fossés, puisards d'infiltration pourra être demandée afin de retarder les écoulements dus à l'imperméabilisation des sols et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



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

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies publiques ou privées ; ce recul est porté à 5m lorsque la piscine atteint 2m de profondeur, en limite des voies publiques (cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ou de l'exhaussement) ;
- pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée ;
- par rapport aux voies privées dès lors que le projet d'aménagement (lotissement, groupe d'habitation) aura, sans préjudice de la sécurité routière, présenté une cohésion architecturale et paysagère avec les constructions existantes.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les bâtiments d'habitation et leurs annexes (cellier, garage, loggia) dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres pourront être implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 2,20m des limites foncières des canaux. Cette disposition ne s'applique pas aux rigoles d'arrosage.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions sur une même propriété ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.



Article UC9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de l'unité foncière ; elle ne s'applique pas aux piscines.

Elle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article UC2.

Article UC10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m mesurée à l'égout du toit.

Tout élément bâti situé dans une bande de 4 mètres de large depuis la limite séparative ne pourra excéder 3 mètres de haut à l'égout mesuré à partir du terrain naturel.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.

Article UC11 – Aspect extérieur

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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

Article UC12 – Stationnement

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- **Habitation** : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Hôtel/restaurant** : 1 place par chambre ou 1 place 10m² de surface de plancher de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- **Artisanat** : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Autres destination** : pour les constructions ou établissements non mentionnées ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions ou établissements et sera soumis à l'approbation du maire.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont la surface de plancher n'est pas modifiée et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une aire de stationnement visiteur sera aménagée, à raison d'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'un ou plusieurs espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Pour les opérations portant sur plus de 1 hectare, le constructeur devra réaliser une aire de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager ou une placette afin de répondre à un souci de valorisation paysagère et de convivialité.

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UC15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, il sera exigé :

- *pour les nouvelles constructions* : 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- *pour une extension de bâti existant* : s'il est créé plus de 60m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher.

Il en est de même pour tout changement de destination.

Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.



Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article UC 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article UC16 – Communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables à la ZONE UD

La zone UD correspond à des secteurs d'extension urbaine caractérisés par une faible densité, sous la forme de constructions individuelles. La zone UD comprend deux sous-secteurs :

- UDa où la densité est moins élevée pour des raisons de difficultés d'accès ;
- UDb, où la hauteur est limitée pour des motifs d'ordre paysager.

La zone UD est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article UD1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UD sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- la création d'installations classées soumises à autorisation,
- les installations et travaux visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- l'ouverture des carrières,
- les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les garages collectifs de caravanes et le dépôt de véhicules.

Article UD2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UD :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes,
- l'aménagement, l'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,



- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Lors de la réalisation d'un programme résidentiel de minimum 1000m² de surface de plancher, ce dernier devra prévoir la création d'au minimum 30% de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le cas d'opérations d'ensemble réalisées par tranches, ce ratio sera calculé par rapport à la capacité totale de l'opération.

Sur les espaces à urbaniser d'un seul tenant de plus de 1500m², un projet d'ensemble devra être développé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur le réseau structurant (RD13) sont interdits.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portail avec un minimum de 4m de recul. L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.



2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UD4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduelles provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ainsi que dans les fossés des routes départementales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.



Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Pour toute opération groupée (ou réalisation d'équipements publics) pourront être exigés 10% au moins de la surface du terrain y compris les voiries et espaces verts en traitement des eaux pluviales de surface et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU. Pour les constructions individuelles, la réalisation de fossés, puisards d'infiltration pourra être demandée afin de retarder les écoulements dus à l'imperméabilisation des sols et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article UD5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la chaussée de la RD13 ;
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies publiques ou privées ; ce recul est porté à 5m lorsque la piscine atteint 2m de profondeur, en limite des voies publiques (cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ou de l'exhaussement) ;
- pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée ;
- par rapport aux voies privées dès lors que le projet d'aménagement (lotissement, groupe d'habitation) aura, sans préjudice de la sécurité routière, présenté une cohésion architecturale et paysagère avec les constructions existantes.

Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les bâtiments d'habitation et leurs annexes (cellier, garage, loggia) dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres pourront être implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 2,20m des limites foncières des canaux. Cette disposition ne s'applique pas aux rigoles d'arrosage.

Article UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions sur une même propriété ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UD9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 25 % de l'unité foncière ; elle ne s'applique pas aux piscines.

Dans le sous-secteur UDa, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 15 % de la surface du terrain ; elle ne s'applique pas aux piscines.

Dans le sous-secteur UDb, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 35 % de la surface du terrain ; elle ne s'applique pas aux piscines.

Elle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article UD2.

Article UD10 – Hauteur maximale des constructions

En zone UD, hors sous-secteur UDb :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m mesurée à l'égout du toit.

Tout élément bâti situé dans une bande de 4 mètres de large depuis la limite séparative ne pourra excéder 3 mètres de haut à l'égout mesuré à partir du terrain naturel.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.

Dans le sous-secteur UDb : la hauteur des constructions ne pourra excéder 4m mesurée à l'égout du toit.

Article UD11 – Aspect extérieur

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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

Article UD12 – Stationnement

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



Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- **Habitation** : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Hôtel/restaurant** : 1 place par chambre ou 1 place 10m² de surface de plancher de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- **Artisanat** : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Autres destination** : pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions ou établissements et sera soumis à l'approbation du maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont la surface de plancher n'est pas modifiée et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une aire de stationnement visiteur sera aménagée, à raison d'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

Article UD13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 35% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige. Dans le sous-secteur UDa, cette surface est portée à minimum 55% de la superficie du terrain.



Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'un ou plusieurs espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Pour les opérations portant sur plus de 1 hectare, le constructeur devra réaliser une aire de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager ou une placette afin de répondre à un souci de valorisation paysagère et de convivialité.

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UD14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UD15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, il sera exigé :

- *pour les nouvelles constructions* : 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- *pour une extension de bâti existant* : s'il est créé plus de 60m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher.

Il en est de même pour tout changement de destination.

Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.



Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article UD 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article UD16 – Communications électroniques

Non réglementé.



Dispositions applicables à la ZONE UE

La zone UE correspond aux zones à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Seules les habitations liées à ces activités sont autorisées. La zone UE comprend un sous-secteur UEa autour de l'écomusée ne disposant pas de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées et où la constructibilité a donc été limitée.

La zone UE est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement de la RD4096 en voie bruyante** : se référer à l'article 11 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement en route à grande circulation de la RD4096** : se référer à l'article 10 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article UE1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les installations et travaux visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- le stationnement isolé de caravanes et le dépôt de véhicules.

Article UE2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UE :

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur ; la surface de plancher n'étant pas supérieure à 120m² et à condition que cette dernière fasse partie intégrante du bâtiment à usage artisanal, industriel ou commercial,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les installations classées soumises à autorisation à condition :
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,



- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone.

Sur les espaces à urbaniser d'un seul tenant de plus de 1500m², un projet d'ensemble devra être développé.

Plus particulièrement, dans le sous-secteur UEa, les occupations du sol autorisées ne le sont que dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU ou en extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur le réseau structurant (RD4096) sont interdits.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accès sur le réseau routier départemental :

- obligation de regrouper les accès sur la voirie départementale ;
- obligation de prévoir le stationnement en dehors de la chaussée ;
- l'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portail avec un minimum de 4m de recul. L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.



2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans le sous-secteur UEa, étant donné l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de collecte, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ainsi que dans les fossés des routes départementales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs



adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Pour toute opération groupée (ou réalisation d'équipements publics) pourront être exigés 10% au moins de la surface du terrain y compris les voiries et espaces verts en traitement des eaux pluviales de surface et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU. Pour les constructions individuelles, la réalisation de fossés, puisards d'infiltration pourra être demandée afin de retarder les écoulements dus à l'imperméabilisation des sols et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



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

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la chaussée des RD4096 et RD13 ;
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies publiques ou privées ; ce recul est porté à 5m lorsque la piscine atteint 2m de profondeur, en limite des voies publiques (cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ou de l'exhaussement) ;
- pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 6m.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 2,20m des limites foncières des canaux. Cette disposition ne s'applique pas aux rigoles d'arrosage.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées, les annexes seront accolées au volume du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.



Article UE9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

Elle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article UE2.

Article UE10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures. Exceptionnellement, pour des raisons techniques, la hauteur à l'égout pourra être portée à 12 mètres. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.

Article UE11 – Aspect extérieur

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Implantation – Orientation

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

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

Volumétrie

La volumétrie sera simple et doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'exposition). Il n'y aura pas de « bâtiments enseignes », ni de façades décor plaquées sur les pignons.

Ouvertures

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

Matériaux

Le choix précis des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire, assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

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

- **Les couvertures** : des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille, dans certains cas des bacs aciers ou d'autres matériaux industriels (sous réserve de la justification de leur bonne intégration paysagère et architecturale). Les toitures ou



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

- **Les façades** : elles seront réalisées en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frottée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe. Elles pourront être en bardage métallique (teinte sombre) ou bois (teinte naturelle ou grisée, patinée...).
- **Les couleurs** : le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

Les structures métalliques apparentes ainsi que les menuiseries seront peintes.

Enseignes

Il conviendra de regrouper les enseignes sur le bâtiment, particulièrement au-dessus de l'accès et d'en limiter leur nombre.

Les enseignes seront appliquées à la façade (pas hors volume) et garderont une échelle mesurée (elles ne doivent pas grossir en homothétie le bâtiment).

En cas de multi-activités dans le bâti, la composition des enseignes sera coordonnée et les dispositifs seront harmonisés (taille, hauteur, implantation, couleur...).

La Charte signalétique du PNR du Luberon devra être prise en compte.

Clôtures

Les clôtures seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur variable selon les activités. Dans certains cas de nuisance esthétique importante, un mur en maçonnerie ou une haie sera édifié en bordure de parcelle (cette dérogation ne pourra pas être acceptée le long de la RD4096).

Article UE12 – Stationnement

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

Une étude spécifique doit être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire.

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

Les revêtements de sol perméables seront privilégiés pour les stationnements.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Les abords immédiats des constructions seront agrémentés d'arbres ou d'arbustes.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.



Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Les marges d'isolement des dépôts par rapport aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran, sous réserve d'aménager la circulation des véhicules de secours.

Le traitement paysager détaillé de ces secteurs devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UE15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, il sera exigé :

- *pour les nouvelles constructions* : 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- *pour une extension de bâti existant* : s'il est créé plus de 60m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher.

Il en est de même pour tout changement de destination.

Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :



- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article UE 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article UE16 – Communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables à la ZONE UF

La zone UF correspond à une zone à vocation mixte accueillant des constructions principalement à vocation d'habitation, artisanat et bureaux.

La zone UF est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article UF1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UF sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les installations et travaux visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- l'ouverture des carrières,
- les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les garages collectifs de caravanes et le dépôt de véhicules.

Article UF2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UF :

- les installations classées soumises à déclaration,
- les installations classées soumises à autorisation à condition :
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.



Lors de la réalisation d'un programme résidentiel de minimum 1000m² de surface de plancher, ce dernier devra prévoir la création d'au minimum 30% de logements locatifs sociaux (LLS). Dans le cas d'opérations d'ensemble réalisées par tranches, ce ratio sera calculé par rapport à la capacité totale de l'opération.

Sur les espaces à urbaniser d'un seul tenant de plus de 1500m², un projet d'ensemble devra être développé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portail avec un minimum de 4m de recul. L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



Article UF4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public de collecte, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Les dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet,



et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour toute opération groupée (ou réalisation d'équipements publics) pourront être exigés 10% au moins de la surface du terrain y compris les voiries et espaces verts en traitement des eaux pluviales de surface et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU. Pour les constructions individuelles, la réalisation de fossés, puisards d'infiltration pourra être demandée afin de retarder les écoulements dus à l'imperméabilisation des sols et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article UF5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UF6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies publiques ou privées ; ce recul est porté à 5m lorsque la piscine atteint 2m de profondeur, en limite des voies publiques (cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ou de l'exhaussement) ;
- pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 4m.

Toutefois, les bâtiments d'habitation et leurs annexes (cellier, garage, loggia) dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres pourront être implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Les dépôts à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres.

Lorsque la limite séparative est constituée par un canal ou une rigole d'arrosage, les constructions doivent être édifiées à au moins 2,20 mètres des limites foncières de ces derniers.

Article UF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions sur une même propriété ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UF9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

Elle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article UF2.



Article UF10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout des toitures.

Tout élément bâti situé dans une bande de 4m de large depuis la limite séparative ne pourra excéder 3 mètres de haut à l'égout mesuré à partir du terrain naturel.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.

Article UF11 – Aspect extérieur

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

Article UF12 – Stationnement

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- **Habitation** : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Hôtel/restaurant** : 1 place par chambre ou 1 place 10m² de surface de plancher de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- **Artisanat** : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Autres destination** : pour les constructions ou établissements non mentionnées ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions ou établissements et sera soumis à l'approbation du maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont la surface de plancher n'est pas modifiée et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une aire de stationnement visiteur sera aménagée, à raison d'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.



En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

Article UF13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Les marges d'isolement des dépôts par rapport aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran, sous réserve d'aménager la circulation des véhicules de secours.

Le traitement paysager détaillé de ces secteurs devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'un ou plusieurs espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Pour les opérations portant sur plus de 1 hectare, le constructeur devra réaliser une aire de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager ou une placette afin de répondre à un souci de valorisation paysagère et de convivialité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UF14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Article UF15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, il sera exigé :

- *pour les nouvelles constructions* : 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- *pour une extension de bâti existant* : s'il est créé plus de 60m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher.

Il en est de même pour tout changement de destination.

Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.



L'article UF 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article UF16 – Communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables à la ZONE UT

La zone UT est réservée aux implantations liées à des activités sportives, touristiques et de loisirs, aux équipements publics et établissements d'enseignement. Elle correspond aux établissements scolaires et installations sportives situés en zone urbaine ainsi qu'à la base de loisirs Piétramal et au camping. Ces derniers ont été identifiés dans un secteur UTa où seules les activités sportives, touristiques et de loisirs sont autorisées.

La zone UT est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article UT1 – Occupations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations non prévues à l'article UT2.

Article UT2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UT, hors sous-secteur UTa :

- les constructions et installations liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs,
- les constructions à vocation d'équipements collectifs, d'enseignement ainsi que les logements de fonction qui y sont liés,
- les parcs publics de stationnement,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur UTa :

- les constructions et installations liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs,
- les parcs publics de stationnement,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone.



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UT4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 – Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique



relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article UT5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article UT7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devra au moins être égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 6 mètres.

Les annexes et logements de fonction seront de préférence accolés au volume du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.



Article UT9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UT10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Dans le sous-secteur Uta, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.

Article UT11 – Aspect extérieur

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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

Article UT12 – Stationnement

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

Une étude spécifique doit être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire.

Article UT13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés de façon à participer à la restructuration de la zone en relation avec les plantations du domaine public.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige. Dans le sous-secteur UTa, ce coefficient sera porté à 50% minimum.

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Le traitement paysager détaillé de ces secteurs devra être joint au dossier de demande de permis de construire.



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UT14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UT15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, une étude spécifique doit être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire.

Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).



Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article UT 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article UT16 – Communications électroniques

Non réglementé



3. Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Article R123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»



Dispositions applicables à la ZONE 1AUa

La zone 1AUa correspond à une zone d'urbanisation future située dans le quartier Tabaza, présentant une vocation économique. L'urbanisation de la zone est soumise au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

La zone 1AUa est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article 1AUa1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone 1AUa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- l'ouverture des carrières,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les installations et travaux visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les garages collectifs de caravanes et le dépôt de véhicules.

Article 1AUa2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AUa :

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur ; la surface de plancher n'étant pas supérieure à 120m² et à condition que cette dernière fasse partie intégrante du bâtiment à usage artisanal ou commercial,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les installations classées soumises à autorisation à condition :
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,



- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portail avec un minimum de 4m de recul. L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'OAP n°2 impose un profil de voirie minimal pour les voies matérialisées en rouge sur le schéma d'OAP ; il convient de se référer à ce document.



Article 1AUa4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Pour toute opération groupée (ou réalisation d'équipements publics) pourront être exigés 10% au moins de la surface du terrain y compris les voiries et espaces verts en traitement des eaux pluviales de surface et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU. Pour les constructions individuelles, la réalisation de fossés,



puisards d'infiltration pourra être demandée afin de retarder les écoulements dus à l'imperméabilisation des sols et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article U1AUa5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUa6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies publiques ou privées ; ce recul est porté à 5m lorsque la piscine atteint 2m de profondeur, en limite des voies publiques (cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ou de l'exhaussement) ;
- pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.



Article 1AUa7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant une distance minimale de 4m.

Toute construction nouvelle devra être édifée à au moins 2,20m des limites foncières des canaux. Cette disposition ne s'applique pas aux rigoles d'arrosage.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives ;
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Article 1AUa8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées, les annexes seront accolées au volume du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 1AUa9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

Elle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article 1AUa2.

Article 1AUa10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout, cette hauteur étant mesurée à partir du sol naturel.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.



Article 1AUa11 – Aspect extérieur

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Implantation – Orientation

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

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

Volumétrie

La volumétrie sera simple et doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'exposition). Il n'y aura pas de « bâtiments enseignes », ni de façades décor plaquées sur les pignons.

Ouvertures

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

Matériaux

Le choix précis des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire, assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

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

- **Les couvertures** : des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille, dans certains cas des bacs aciers ou d'autres matériaux industriels (sous réserve de la justification de leur bonne intégration paysagère et architecturale). Les toitures ou terrasses pourront être envisagées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins.
- **Les façades** : elles seront réalisées en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe. Elles pourront être en bardage métallique (teinte sombre) ou bois (teinte naturelle ou grisée, patinée...).
- **Les couleurs** : le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

Les structures métalliques apparentes ainsi que les menuiseries seront peintes.

Enseignes

Il conviendra de regrouper les enseignes sur le bâtiment, particulièrement au-dessus de l'accès et d'en limiter leur nombre.



Les enseignes seront appliquées à la façade (pas hors volume) et garderont une échelle mesurée (elles ne doivent pas grossir en homothétie le bâtiment).

En cas de multi-activités dans le bâti, la composition des enseignes sera coordonnée et les dispositifs seront harmonisés (taille, hauteur, implantation, couleur...).

La Charte signalétique du PNR du Luberon devra être prise en compte.

Clôtures

Les clôtures seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur variable selon les activités. Dans certains cas de nuisance esthétique importante, un mur en maçonnerie ou une haie sera édifié en bordure de parcelle.

Article 1AUa12 – Stationnement

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

Une étude spécifique doit être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire.

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

Article 1AUa13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Les abords immédiats des constructions seront agrémentés d'arbres ou d'arbustes.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Les marges d'isolement des dépôts par rapport aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran, sous réserve d'aménager la circulation des véhicules de secours.

Le traitement paysager détaillé de ces secteurs devra être joint au dossier de demande de permis de construire.



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUa14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AUa15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, il sera exigé :

- *pour les nouvelles constructions* : 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- *pour une extension de bâti existant* : s'il est créé plus de 60m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher.

Il en est de même pour tout changement de destination.

Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.



Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 1AUa 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 1AUa16 – Communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables à la ZONE 1AUh

La zone 1AUh correspond à une zone d'urbanisation future située dans le quartier des Ariges, présentant une vocation résidentielle. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

La zone 1AUh est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article 1AUh1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone 1AUh sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- la création d'installations classées soumises à autorisation,
- les installations et travaux visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- l'ouverture des carrières,
- les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les garages collectifs de caravanes et le dépôt de véhicules.

Article 1AUh2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AUh :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes
- l'aménagement, l'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,



- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portail avec un minimum de 4m de recul. L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



Les voies publiques et privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'OAP n°2 impose un profil de voirie minimal pour les voies matérialisées en rouge sur le schéma d'OAP ; il convient de se référer à ce document.

Article 1AUh4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, est conditionnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.



Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Pour toute opération groupée (ou réalisation d'équipements publics) pourront être exigés 10% au moins de la surface du terrain y compris les voiries et espaces verts en traitement des eaux pluviales de surface et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU. Pour les constructions individuelles, la réalisation de fossés, puisards d'infiltration pourra être demandée afin de retarder les écoulements dus à l'imperméabilisation des sols et ce, conformément aux prescriptions contenues dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS (service départemental d'incendie et de secours).

5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article 1AUh5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUh6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer ;
- pour l'implantation des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article 1AUh7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même parcelle doivent :

- soit être accolées,
- soit la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation :

- des annexes qui doivent soit être accolées, soit distantes de minimum 2m,
- des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions sur une même propriété.
- des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : leur implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 1AUh9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de l'unité foncière ; elle ne s'applique pas aux piscines.

Elle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article 1AUh2.

NB : la zone 1AUh est concernée par les dispositions de l'OAP n°2 qui module l'emprise au sol maximale autorisée, il est donc demandé de se référer à l'OAP de manière complémentaire à la lecture du présent règlement.



Article 1AUh10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9m mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout, cette hauteur étant mesurée à partir du sol naturel.

Cas particulier des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques : la hauteur de ces installations est limitée à 5,50m.

NB : la zone 1AUh est concernée par les dispositions de l'OAP n°2 qui module la hauteur maximale autorisée pour des raisons de prospects et d'impact paysager, il est donc demandé de se référer à l'OAP de manière complémentaire à la lecture du présent règlement.

L'OAP n°2 impose des hauteurs maximales en fonction des secteurs d'implantation des constructions afin de respecter les vues et le voisinage. Notamment, sur certains secteurs, la hauteur maximale autorisée est inférieure à 9m ; il convient de se référer à l'OAP.

Article 1AUh11 – Aspect extérieur

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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

Article 1AUh12 – Stationnement

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

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- **Habitation** : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Hôtel/restaurant** : 1 place par chambre ou 1 place 10m² de surface de plancher de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- **Artisanat** : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher créée entamée ;
- **Autres destination** : pour les constructions ou établissements non mentionnées ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions ou établissements et sera soumis à l'approbation du maire.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont la surface de plancher n'est pas modifiée et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une aire de stationnement visiteur sera aménagée, à raison d'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

Article 1AUh13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

Dans les espaces libres et les espaces verts, les éléments paysagers doivent être adaptés au climat et peu consommateurs d'eau. Ils devront être d'essences variées de manière à participer à la biodiversité de la nature en ville.

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

Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'un ou plusieurs espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Pour les opérations portant sur plus de 1 hectare, le constructeur devra réaliser une aire de jeux, de loisirs ou d'agrément paysager ou une placette afin de répondre à un souci de valorisation paysagère et de convivialité.

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUh14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AUh15 – Performances énergétiques et environnementales

Transports alternatifs à l'automobile :

Toute construction ou opération doit prévoir les aménagements adaptés à sa taille et à sa destination pour faciliter les déplacements collectifs, piétonniers et cyclables ainsi que le garage aisé des cycles, l'arrêt ou le stationnement des véhicules de transport collectif, le cas échéant.

Pour le stationnement des vélos et des 2 roues, il sera exigé :

- *pour les nouvelles constructions* : 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- *pour une extension de bâti existant* : s'il est créé plus de 60m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2m² par tranche de 60m² de surface de plancher.

Il en est de même pour tout changement de destination.

Le stationnement des deux roues pourra être mutualisé à plusieurs opérations ; dans ce cas, la mutualisation doit être justifiée.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.



Espaces collectifs :

La conception des espaces doit concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réductions des charges d'entretien. L'éclairage public doit être réglable la nuit aux plus faibles heures de fréquentation dans un double souci d'économie et de protection de l'avifaune.

Privilégier le solaire photovoltaïque pour l'éclairage public et le mobilier urbain (signalétique, abri bus).

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'article 1AUh 13 fixe également un coefficient d'espaces éco-aménageables dans le but de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Article 1AUh16 – Communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables à la ZONE 1AU_{pv}

La zone 1AU_{pv} correspond à une zone à urbaniser, à proximité immédiate de l'autoroute A51, destinée à accueillir un parc photovoltaïque, actuellement occupée par le motocross. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

La zone 1AU_{pv} est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement de l'A51 en voie bruyante** : se référer à l'article 11 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement en route à grande circulation de l'A51** : se référer à l'article 10 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article 1AU_{pv}1 – Occupations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations non prévues à l'article 1AU_{pv}2.

Article 1AU_{pv}2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions, installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des ressources naturelles, y compris solaire (centrales solaires photovoltaïques notamment) – sur l'emprise de l'ancienne décharge une étude géotechnique préalable devra préciser la technologie d'ancrage des installations,
- les aménagements publics ou d'intérêt général liés à la pratique d'activités sportives,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités pré-citées.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU_{pv}3 – Accès et voirie

Les accès à la zone devront respecter les dispositions fixées à l'OAP.



Article 1AUpv4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de collecte, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS.

Article 1AUpv5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article 1AUpv6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de :

- 30m de l'axe de l'A51 (dérogation à l'amendement Dupont justifiée dans le rapport de présentation),
- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Article 1AUpv7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 3m.

Article 1AUpv8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUpv9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUpv10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions entre le point le plus haut et le point le plus bas ne devra pas excéder 5m.

Ces hauteurs de construction ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de services publics ou d'intérêt collectif (réseau électrique) pour lesquels aucune hauteur n'est imposée.

Article 1AUpv11 – Aspect extérieur

L'implantation du parc photovoltaïque devra être réfléchi de manière à garantir une bonne intégration des panneaux dans le paysage et l'environnement.

Article 1AUpv12 – Stationnement

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

Une étude spécifique doit être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire.



Article 1AUpv13 – Espaces libres et plantations

Sauf incapacité technique, les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Le traitement paysager détaillé de ces secteurs devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUpv14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AUpv15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 1AUpv16 – Communications électroniques

Non réglementé



Dispositions applicables à la ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à un secteur à urbaniser à long terme, à vocation principalement économique, en bordure de la voie ferrée.

Il s'agit d'une zone qui devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant toute ouverture à l'urbanisation.

La zone 2AU est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article 2AU1 – Occupations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2AU2.

Article 2AU2 – Occupations du sol soumises à conditions

L'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification ou une révision du PLU et à la réalisation des équipements nécessaires.

Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisés dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 – Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.



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

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 2AU9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 2AU15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AU16 – Communications électroniques

Non réglementé



4. Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Article R123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »



Dispositions applicables à la ZONE A

La zone A correspond à la zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; elle comprend un sous-secteur Ap protégé pour des motifs d'ordre paysager.

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement de la RD4096 et de la RD13 en voie bruyante** : se référer à l'article 11 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement en route à grande circulation de la RD4096** : se référer à l'article 10 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article A1 – Occupations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisés sous conditions dans la zone A, hors sous-secteur Ap :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité :
 - Les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques (hangars, remises, serres, silos, granges, locaux de stockage...) nécessaires à l'exploitation ;
 - Les serres de culture ;
 - Les constructions destinées au logement des exploitants et des salariés ainsi que leurs annexes, sous réserve que :
 - la surface de plancher du logement n'excède pas 150m²,
 - le logement se réalise en priorité par aménagement dans le bâti existant non utilisé du siège d'exploitation – à défaut il peut être réalisé en neuf à proximité des bâtiments d'exploitation,
 - les annexes au logement ne doivent pas excéder une surface de plancher de 50m² (surface cumulée des annexes) et une hauteur totale de 4m,



- les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 15m par rapport au logement auquel elles se rapportent ;
- 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 ;
- 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 ;
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que :
 - La construction existante présente une superficie minimale de 80m² (surface de plancher),
 - La surface de plancher du logement n'excède pas 150m² (après extensions successives) ;
- La création d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à condition que :
 - La construction à usage d'habitation existante présente une superficie minimale de 80m² (surface de plancher),
 - La superficie cumulée des annexes n'excède pas 50m²,
 - Les annexes prennent place dans un rayon de 15m autour de la construction à usage d'habitation,
 - Les annexes présentent une hauteur maximale de 4m,
 - Les annexes n'aient pas pour effet de créer de nouveaux logements ;
- Les constructions liées à l'agritourisme, de type camping à la ferme (6 emplacements maximum), ferme équestre et ferme auberge :
 - En priorité par aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation ou, à défaut, en neuf à proximité des bâtiments de l'exploitation dans la limite de 150m² de surface de plancher (surface cumulée des bâtiments d'accueil à la ferme),
 - La réalisation de ce type d'aménagement ne devra pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation.
- Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation ; elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production ou, à défaut, en neuf à proximité des bâtiments de l'exploitation et dans la limite de 50m² de surface de vente.
- Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, identifiés au règlement graphiques et listés dans l'annexe 4 du présent règlement, sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF lors du dépôt de permis de construire.
- Les installations classées liées à une exploitation agricole ou forestière ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.



Dans le sous-secteur Ap, seuls sont autorisés sous conditions : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone, ainsi que les aménagements et installations nécessaires à l'irrigation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur le réseau structurant (RD13 et RD4096) sont interdits.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accès sur le réseau routier départemental :

- obligation de regrouper les accès sur la voirie départementale ;
- obligation de prévoir le stationnement en dehors de la chaussée ;
- l'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa



protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de collecte, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ainsi que dans les fossés des routes départementales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS.



5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage et précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimale de :

- 100m de l'axe de l'A51 (amendement Dupont),
- 35m de l'axe de la RD4096 et de la RD13 pour les habitations,
- 25m de l'axe de la RD4096 et de la RD13 pour les autres constructions,
- 6m de l'alignement des autres voies publiques existantes, prévues , modifiées ou à créer,
- 20m des berges des cours d'eau.

Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article A2 devront être situées à au moins 4m du bord de la chaussée des voies publiques.

Concernant le recul par rapport à l'A51, pour rappel des dispositions de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement, le recul minimal de 100m par rapport à l'axe de l'A51 ne s'applique pas :

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

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut de construction sur limites, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 6m.



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

En l'absence d'indications mentionnées sur le plan de zonage, la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes devront être accolées au volume des bâtiments principaux.

Article A9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 7 mètres mesurés à l'égout du toit, pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres à l'égout du toit, pour les autres constructions.

Article A11 – Aspect extérieur

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

Bâtiments d'habitation

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6, Titre I du présent règlement.

Clôture autour des habitations

Seules les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement ; elles ne devront pas être de nature à entraver l'écoulement des eaux ni le passage de la faune. La pose de systèmes agricoles associant potelet en bois et de grillage souple avec des mailles larges est préconisée (pas de mailles rigides et vertes). Dans les sites de terrasses et de murs en pierre sèche, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cours, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée du portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage tant par leur forme que par leur couleur.

Aménagements et accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun. Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des haies vives.



Bâtiments d'exploitation neufs

Adaptation au terrain

Tout terrassement, remblai ou déblai devra être dûment justifié par des contraintes d'ordre technique et limité au strict minimum.

Pour les bâtiments neufs d'une superficie importante, il vaut mieux rechercher un certain éloignement par rapport au bâti existant de façon à ce que le nouveau volume ne porte pas atteinte à sa perception.

Les faîtages seront généralement parallèles aux courbures de niveau.

Ouvertures

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas essentiellement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

Matériaux

Le choix de matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

Les constructions devront avoir leurs façades enduites d'un ton pierre. Elles pourront être en bardage métallique (teinte sombre) ou bois (teinte naturelle ou grisée, patinée...). Leur couverture sera en tuiles rondes canal (teinte paille) ; elle pourra être couverte de panneaux photovoltaïques en toiture.

Pour les bâtiments autres que les constructions d'habitation, les enduits à base de résine synthétique sont admis à condition d'avoir une matière et une coloration très proches des enduits traditionnels jetés grattés.

Toutes les constructions devront avoir leurs façades enduites.

Pour les bâtiments agricoles, l'utilisation de la tuile de couverture sur plaques support de tuiles (PST) ou plaques de grandes ondes teintées type bac acier pourra être admise.

Pour les bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci, la couverture doit être en tuiles rondes canal teinte paille, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frottée.

Végétation

Un accompagnement végétal d'essences locales ou traditionnelles devra être réalisé pour faciliter l'intégration du bâtiment.

Aménagements et accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun. Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Clôtures des parcelles non construites

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales et les clôtures nécessaires à l'activité agricole d'élevage. Dans ce dernier cas, la pose



de systèmes agricoles type potelet en bois et d'un grillage souple avec des mailles larges est préconisée (pas de mailles rigides et vertes – mailles de dimension supérieure à 10x10cm) pour permettre le passage de la faune.

Article A12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de des constructions ou établissements.

Article A13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées.

Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article A15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Article A16 – Communications électroniques

Non réglementé



5. Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Article R123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »



Dispositions applicables à la ZONE N

La zone N correspond à la zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel ; elle comprend cinq sous-secteurs :

- un sous-secteur Na accueillant les infrastructures liées à l'autoroute A51 et à ses aires,
- un sous-secteur Nb correspondant à un STECAL où le développement limité des installations liées à l'autoroute A51 et à ses aires est autorisé,
- un sous-secteur Ne correspondant à la zone naturelle protégée pour des motifs écologiques ;
- un sous-secteur Ng délimité de façon à prendre en compte le décret du Conseil d'Etat en date du 24 mars 1993, autorisant Géométhane à exploiter un stockage souterrain (périmètre de stockage défini dans l'article 3 du décret du 24 mars 1993) ;
- un sous-secteur Np protégé pour des motifs d'ordre paysager.

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- **La prise en compte des risques naturels** : se référer à l'article 18 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **La protection du patrimoine archéologique** : se référer à l'article 21 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement de l'A51, de la RD4096 et de la RD13 en voie bruyante** : se référer à l'article 11 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement en route à grande circulation de l'A51 et de la RD4096** : se référer à l'article 10 du titre 1 (dispositions générales).

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

Article N1 – Occupations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N2.

Article N2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisés sous conditions dans la zone N (hors sous-secteurs Na, Nb, Ne, Ng et Np) :

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les modifications de constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes ;



- Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures publiques de transports sous condition de ne pas aggraver le risque ou ses effets ;
- Les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public et notamment ceux destinés à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des services publics, station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électriques, téléphone, à la mise en valeur des ressources naturelles sous condition de garantir la prise en compte de l'aléa géologique ;
- L'entretien des fossés qui drainent le massif ;
- Sous réserve d'un certificat du maître d'ouvrage attestant que les constructions répondent aux conclusions d'une étude géologique et géotechnique préalable permettant de définir les dispositions particulières au regard de l'aléa :
 - Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à l'occupation humaine permanente ;
 - Les équipements nécessaires au fonctionnement des activités de service ;
 - Les forages AEP ;
 - Les terrassements après étude géotechnique qui en définiraient les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à réduire les risques et mouvements de terrain ;
 - Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Seuls sont autorisés sous condition, dans le sous-secteur Na :

- les aménagements et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités pré-citées.

Seuls sont autorisés sous condition, dans le sous-secteur Nb :

- les constructions, installations, aménagements et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité,
- les bâtiments commerciaux ainsi que les ICPE liés à l'activité de l'aire de service (station de distribution de carburant notamment),
- les équipements publics ou d'intérêt général,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des réseaux et installations publiques d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone et de traitement des ordures ménagères ne remettant pas en cause le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités pré-citées.



Seuls sont autorisés sous conditions, dans le sous-secteur Ne, les aménagements liés au maintien des berges et à la sécurité des personnes.

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur Ng :

- les travaux et équipements de surface des cavités nécessaires au stockage d'hydrocarbures gazeux, en compatibilité avec la charte du PNR du Luberon et conformément aux lois, décrets et arrêtés en vigueur à la date d'approbation du PLU,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Seuls sont autorisés sous conditions, dans le sous-secteur Np, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voiries

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès sera appréciée au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur le réseau structurant (RD13 et RD4096) sont interdits.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accès sur le réseau routier départemental :

- obligation de regrouper les accès sur la voirie départementale ;
- obligation de prévoir le stationnement en dehors de la chaussée ;
- l'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.



2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le sous-secteur Np, les voies à créer devront être implantées dans les zones à faible impact paysager.

Article N4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de collecte, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux résiduares provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ainsi que dans les fossés des routes départementales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il est encouragé de privilégier l'infiltration des eaux pluviales naturelles à la parcelle et les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Piscines : les eaux de nettoyage du filtre et les eaux de vidange seront évacuées, après neutralisation des produits de traitement, dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe ou par infiltration sur la parcelle et en aucun cas dans le réseau collectif d'assainissement.

Climatiseurs : les eaux de condensation des blocs climatiseurs doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte ; en aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS.

5 –Electricité - Téléphone

En application de l'article 23 du cahier des charges de concession ENEDIS, le choix de la solution technique de réalisation d'un ouvrage de distribution publique d'énergie électrique relève de la compétence du concessionnaire, qui doit concilier les intérêts du service public avec ceux des clients et de l'autorité concédante.

En matière d'établissement des ouvrages électriques, l'article 8 du cahier des charges de concession fixe certaines règles :

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le concessionnaire se conformera aux dispositions suivantes pour les travaux de renouvellement, de renforcement ou de raccordement dont il sera maître d'ouvrage.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage et précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimale de :

- 100m de l'axe de l'A51 (amendement Dupont),
- 35m de l'axe des RD4096 et RD13 pour les habitations,
- 25m de l'axe des RD4096 et RD13 pour les autres constructions,
- 6m de l'alignement des autres voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer,
- 20m des berges des cours d'eau.

Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des réseaux visés à l'article N2 devront être situées à au moins 7m de l'alignement des voies publiques.



Concernant le recul par rapport à l'A51, pour rappel des dispositions de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement, le recul minimal de 100m par rapport à l'axe de l'A51 ne s'applique pas :

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

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut de construction sur limites, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 6m.

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

En l'absence d'indications mentionnées sur le plan de zonage, la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes devront être accolées au volume des bâtiments principaux.

Article N9 – Emprise au sol

Au sein du sous-secteur Nb :

L'emprise au sol cumulée de toutes les constructions situées au sein des sous-secteurs Nb ne devra pas excéder 4000m².

Dans les autres sous-secteurs :

Non réglementé

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

Article N11 – Aspect extérieur

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



Bâtiments d'habitation

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 6, Titre I du présent règlement.

Clôture autour des habitations

Seules les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement ; elles ne devront pas être de nature à entraver l'écoulement des eaux ni le passage de la faune. La pose de systèmes agricoles associant potelet en bois et de grillage souple avec des mailles larges est préconisée (pas de mailles rigides et vertes). Dans les sites de terrasses et de murs en pierre sèche, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cours, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée du portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage tant par leur forme que par leur couleur.

Aménagements et accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun. Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des haies vives.

Bâtiments d'exploitation neufs

Adaptation au terrain

Tout terrassement, remblai ou déblai devra être dûment justifié par des contraintes d'ordre technique et limité au strict minimum.

Pour les bâtiments neufs d'une superficie importante, il vaut mieux rechercher un certain éloignement par rapport au bâti existant de façon à ce que le nouveau volume ne porte pas atteinte à sa perception.

Dans un quartier construit à flanc de coteaux, les façades seront généralement parallèles aux courbes de niveau.

Ouvertures

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas essentiellement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

Matériaux

Le choix de matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

Pour les bâtiments autres que les constructions d'habitation, les enduits à base de résine synthétique sont admis à condition d'avoir une matière et une coloration très proches des enduits traditionnels jetés grattés.

Toutes les constructions devront avoir leurs façades enduites.



Pour les bâtiments agricoles, l'utilisation de la tuile de couverture sur plaques support de tuiles (PST) ou plaques de grandes ondes teintées type bac acier pourra être admise.

Pour les bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci, la couverture doit être en tuiles rondes canal teinte paille, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frottassée.

Végétation

Un accompagnement végétal d'essences locales ou traditionnelles devra être réalisé pour faciliter l'intégration du bâtiment.

Clôtures des parcelles non construites

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales et les clôtures nécessaires à l'activité agricole d'élevage. Dans ce dernier cas, la pose de systèmes agricoles type potelet en bois et d'un grillage souple avec des mailles larges est préconisée (pas de mailles rigides et vertes – dimension des mailles supérieure à 10x10cm) pour permettre le passage de la faune.

Constructions dans le sous-secteur Nb

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Enseignes

Il conviendra de regrouper les enseignes sur le bâtiment, particulièrement au-dessus de l'accès et d'en limiter leur nombre.

Article N12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de des constructions ou établissements.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Dans les sous-secteurs N, Ne, Ng et Np :

Les plantations existantes seront maintenues, replantées ou remplacées dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager global.

Dans les sous-secteurs Na et Nb :

Sauf incapacité technique, les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement).



Le traitement paysager détaillé de ces secteurs devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

Dans tous les sous-secteurs :

En cas de plantation, des essences locales et adaptées aux milieux seront choisies. Les espèces exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNM) sont interdites à la plantation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé que l'organisation, l'orientation et les formes des constructions permettent la limitation de la consommation d'énergie et la protection vis à vis des vents dominants. Pour cela il est préconisé de :

- d'intégrer des protections solaires pour limiter le réchauffement estival des bâtiments,
- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...),
- de prévoir des systèmes passifs et privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels,
- d'utiliser des matériaux durables de construction,
- de localiser judicieusement, dès le plan de masse, les plantations pour obtenir un ombrage estival.

Article N16 – Communications électroniques

Non réglementé



6. Annexe 1 : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Numéro	Description	Bénéficiaire	Caractéristiques	Références cadastrales
ER1	Déviation de la RD4096	Département	Superficie : 12,1ha	Voir plan de zonage
ER2	Rectification de la RD13	Département	Superficie : 2063m ²	Voir plan de zonage
ER3	Elargissement de la voie de desserte de la zone UD lieu-dit Sainte-Anne	Commune	Largeur 6m	AA : 21 à 26
ER4	Elargissement de la voie quartier de Fontenouilles	Commune	Largeur 5m	AL129
ER5	Création d'une aire de stationnement entre la rue Ratavoux et la rue des Vanniers	Commune	Superficie : 155m ²	AN193 et AN194
ER6	Cheminement piéton reliant la greffe au cœur de village	Commune	Largeur 1,80m	AD3
ER7	Elargissement de voie quartier de Fontenouille	Commune	Largeur 3,50m	AL : 11, 14, 24, 135, 151
ER8	Création d'une aire de stationnement à l'angle de la rue du pressoir et de la rue des Escourtins	Commune	Superficie : 187m ²	AO202
ER9	Cheminement piéton avenue des Marronniers/RD4096 et réseau d'assainissement	Commune	Largeur 3m	AE : 176, 197, 234
ER10	Réseau d'assainissement	Commune	Largeur 2m	AB43 AC : 13, 31, 32, 36, 45, 48, 120, 124, 125



ER11	Cheminement piéton	Commune	Superficie : 300m ²	AD179 et 180
ER12	Elargissement rue Sainte Victoire	Commune	Largeur 6,5m	AK47
ER13	Extension de l'aire de stationnement rue Saint Joseph	Commune	Superficie : 160m ²	AO108 à 110
ER14	Création d'une aire de stationnement rue du Greffé	Commune	Superficie : 500m ²	AN99 à 101



7. Annexe 2 : Liste des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Article L151-15 du Code de l'urbanisme : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU définit un secteur de mixité sociale :



Numéro	Description	Caractéristiques	Références cadastrales
SMS1	Aménagement à vocation résidentielle	Obligation de réaliser 100% de logements locatifs sociaux	AD4 AD5 AD6 AO302 AO253 (en partie)



8. Annexe 3 : Liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19

Numéro	Description	Situation
EP1	Arbre remarquable	Rue Sainte Victoire
EP2	Arbre remarquable	Rue Léo Lagrange
EP3	Arbre remarquable - olivier	Boulevard Jean Jaurès
EP4	Arbre remarquable – olivier	Boulevard Jean Jaurès
EP5	Arbre remarquable – olivier	Boulevard Jean Jaurès
EP6	Arbre remarquable - olivier	Boulevard Jean Jaurès

9. Annexe 4 : Liste des bâtiments en zone agricole ou naturelle pour lesquelles un changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

N°	Photos	Destination actuelle	Changement de destination autorisé	Motifs du changement de destination
CD1		Ancien moulin aujourd'hui désaffecté	Habitat – hébergement hôtelier	Permettre la valorisation d'une construction anciennement à vocation économique ; la nature de l'ancienne activité et la localisation du bâti ne rendant que très peu probable une rénovation sans changement de destination
CD2		Bâti anciennement agricole	Habitat – hébergement hôtelier	La construction ne présente plus d'intérêt pour l'exploitation agricole et la qualité architecturale du bâti permettrait une rénovation harmonieuse
CD3		Ancien hangar agricole	Habitat – hébergement hôtelier	