



Département de Vaucluse

Commune des

Beaumes

27.10.20

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification simplifiée n°2 Règlement



<i>Procédure</i>	<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
<i>Élaboration du POS</i>	18/05/1990	31/08/1999	20/04/2001
<i>Modification n°1 du POS</i>			23/05/2003
<i>Révision simplifiée du POS</i>	28/08/2006		02/11/2007
<i>Modification simplifiée du POS</i>			11/11/2010
<i>Élaboration du PLU</i>	05/07/2011		05/04/2016
<i>Modification simplifiée n°1 du PLU</i>			09/08/2018
<i>Modification simplifiée n°2 du PLU</i>			

48 7344
00 01 72

DISPOSITIONS GENERALES

A – 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 la commune des BEAUMETTES.



B – Division du territoire en zones

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

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

- Zone UA : Coeur du village des Beaumettes
- Zone UB : Extensions urbaines en continuité Ouest du coeur de village des Beaumettes
- Zone UC : Secteur à la jonction des RD211 et RD103 en entrée Ouest du village des Beaumettes
- Zone UD : Secteurs en entrée Ouest du village, ainsi qu'au niveau du lieudit des Grandes Terres
- Zone UE : Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au niveau du cimetière des Beaumettes
- Zone UT : Structure touristique existante au niveau du lieudit du Moulin Blanc
- Zone UX : Secteur à vocation d'activités économique en entrée Ouest de la commune

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

- Zone 1AUh : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat en entrée Ouest du coeur de village des Beaumettes
- Zone 1AUx : Secteur à urbaniser à vocation d'activités économique en entrée Ouest de la commune

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

- Zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

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

- Zone N : Secteurs naturels des Beaumettes

C – Travaux sur des constructions existantes

Sauf indication contraire, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour effet de ne pas aggraver la non-conformité de cette construction avec lesdites règles.

D – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

E – Dispositions applicables en zone de risque Inondation

Les **secteurs concernés par le risque inondation** sont identifiés par l'**indice « i »** au sein des documents graphiques du PLU.

1 - Dispositions applicables dans l'ensemble des zones/sous-secteurs indicé(e)s « i », « i1 » ou « i2 »

Sont interdits :

- les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise
- les remblaiements et exhaussements de sol.

De plus, une bande de sécurité de 50 à 100 m sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité de 80%, qui ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux d'inondation. Les murs pleins sont interdits. Les soubassements maçonnés, d'une hauteur maximale de 60 cm, sont admis sous réserve de comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

2 - Dispositions applicables dans les zones/sous-secteurs Agricoles (A) et Naturel(le)s (N) indicé(e)s « i »

- dans les zones/sous-secteurs Agricoles (A) et Naturel(le)s indicé(e)s « i1 » - *aléa moyen à fort* : les constructions nouvelles sont interdites.
- dans les zones/sous-secteurs Agricoles (A) et Naturel(le)s indicé(e)s « i2 » - *aléa résiduel à faible* : concernant les **constructions nouvelles** seuls sont autorisés :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus ils ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
 - les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole, hors habitat et élevage – uniquement dans les zones/sous-secteurs Agricoles (A).

3 - Dispositions applicables dans les zones/sous-secteurs Urbain(e)s (U) et A Urbaniser (AU) indicé(e)s « i »

- les **constructions nouvelles** autorisées dans ces zones/sous-secteurs sont admises sous réserve que leur plancher bas soit réalisé avec une surélévation de 0,70 mètre au-dessus du Terrain Naturel (TN + 0,70 m).
- les extensions, surélévations et changements de destination des **constructions existantes**, autorisés dans ces zones/sous-secteurs sont admis sous réserve que leur plancher bas soit réalisé avec une surélévation de 0,70 mètre au-dessus du Terrain Naturel (TN + 0,70 m).
- la construction d'ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie est interdite dans les secteurs identifiés par l'indice « i ».

F – Dispositions applicables en zone d'aléa Feu de Forêt

Les **secteurs concernés par l'aléa Feu de Forêt** sont identifiés par l'**indice « f »** au sein des documents graphiques du PLU :

- indice « f1 » - *aléa Très Fort*
- indice « f2 » - *aléa Fort*
- indice « f3 » - *aléa Moyen*

La construction d'ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie est interdite dans les secteurs identifiés par l'indice « f ».

1 - Dispositions communes aux zones/sous-secteurs indicé(e)s « f1 », « f2 » et « f3 »

Les constructions et installations autorisées en application des paragraphes 2 et 3 ci-dessous ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions suivantes :

1.1 - Accès routier :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours : Chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres.

Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.

Rayon en plan des courbes ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas annexés au présent règlement.

Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

1.2 - Défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées à l'article 5.1.1 doivent être équipées de poteaux ou bouches d'incendie, dans le respect des caractéristiques techniques minimales suivantes :

- **Dans les zones U et AU, ainsi que dans le sous-secteur Nh** : La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

- **Dans les zones A et N, hormis le sous-secteur Nh** :

Hormis dans les secteurs indicés « f1 » : La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres. A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau publique de 30m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve publique de 120 m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Dans les secteurs indicés « f1 » : La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables. De plus, les voies de desserte visées à l'article 5.1.1 doivent être équipées d'hydrants tous les 200 à 300 mètres. La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

1.3 - Aspect extérieur des constructions

Ouvertures - Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Couvertures - La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

1.4 – Débroussaillage et plantations

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...

- sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté n° 2013049-0002 du 18 février 2013.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

2 - Dispositions applicables aux zones/sous-secteurs indicé(e)s « f1 » et « f2 », à l'exception des sous-secteurs Ud2af2 et Ud3af1 (considérés comme des Zones Urbaines Défendables) « et à l'exception du sous-secteur Nh1 correspondant aux ruines existantes au niveau des espaces à dominante naturelle du lieudit des Vieilles Beaumettes, secteur constituant un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL au sens des articles L.123-1-5-II-6° et R.123-8 du Code de l'Urbanisme ».

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum à la date d'approbation du P.L.U. et non liés et nécessaires à une exploitation forestière, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
70 m ² à 120 m ²	jusqu'à 140 m ² de surface de plancher après extension(s)
121 m ² à 200 m ²	+ 20m ² de surface de plancher
à partir de 201 m ²	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

En cas d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

- les extensions des constructions à condition que l'extension présente une contiguïté avec la construction initiale, qu'elle concerne l'agrandissement d'une seule et même surface bâtie et que l'extension soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment existant.

3 - Dispositions applicables aux zones/sous-secteurs indicé(e)s « f3 », ainsi qu'aux sous-secteurs Ud2af2 et Ud3af1 (considérés comme des Zones Urbaines Défendables) et au sous-secteur Nh1 correspondant aux ruines existantes au niveau des espaces à dominante naturelle du lieudit des Vieilles Beaumettes, secteur constituant un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL au sens des articles L.123-1-5-II-6° et R.123-8 du Code de l'Urbanisme ».

Les constructions et installations autorisées par le présent règlement ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 (accès routier, défense contre l'incendie et aspect extérieur des constructions).

G – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5- du Code de l'Urbanisme

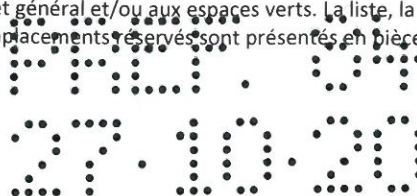
Concernant les **éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique à préserver** définis aux documents graphiques du PLU :

- la destruction ou la démolition d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou paysager identifié en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme est interdite.
- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ou un ensemble du patrimoine bâti ou paysager, identifié en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- en cas de déperissement ou de disparition suite à un sinistre ou à une catastrophe naturelle, les éléments végétaux identifiés en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être remplacés par des essences équivalentes.

Les emprises définies aux documents graphiques du PLU comme **Espaces Verts à Créer (EVC)** doivent faire l'objet d'un traitement végétal composé de plantations d'essences locales.

H – Emplacements Réservés (ER)

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 5 du dossier de PLU.



I – Définitions

Les définitions de l'Emprise au sol, de la Hauteur des constructions et du Stationnement précisent la mise en application des dispositions de certains articles du présent règlement (respectivement articles 9, 10 et 12) :

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 sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le fonds privé.

Annexe : construction adossée au bâtiment principal ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal régulièrement autorisé dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux liés aux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Bâtiment : construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques...).

Caravanes : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme).

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols entre les différentes catégories de destination.

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Commune des Beaumettes
Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Règlement – Dispositions générales

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 de leur dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spa/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), régulièrement édifié(e) ou réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Dépendance : construction séparée du bâtiment principal et dont l'usage, comme pour les annexes, ne peut être qu'accessoire à celui-ci. Dans le cas d'une habitation peuvent par exemple constituer une dépendance les éléments suivants : atelier, abri à bois, abri de jardin, local technique, préau, abri ou garage pour véhicule ou vélos... Les dépendances ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application du permis de construire.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Égout 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 (Cf. définition *Acrotère*). La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions se définit par le rapport entre la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, et la superficie du terrain.

Il est précisé que les piscines non couvertes et dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

De même sont admis l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les éventuelles emprises maximales définies au sein du présent règlement, sous réserve que ces aménagement et changement de destination soient réalisés à l'intérieur des volumes existants à cette date.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (y compris les parkings de surface, places et placettes...).

Espaces Boisés Classés (EBC) : le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions définies à l'article 10 de certaines zones du présent règlement s'établit de la manière suivante :

Hauteur absolue :

A l'exception de la zone UT (pour laquelle la hauteur maximale est définie au faitage), la hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau du sol naturel.

Dans le cas de terrasse incluse dans le plan de toiture, la hauteur prise en compte est celle de l'égout du toit du plan de toiture principale.

Au-dessus du seuil de hauteur défini ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- les ouvrages techniques avec une hauteur en adéquation avec leurs nécessités techniques
- les toitures limitées par un (ou plusieurs) plan(s) incliné(s) s'appuyant sur l'égout des couvertures. Dans le cas d'une toiture à pans inclinés, la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage (cf. *définition ci-avant*) ne peut excéder la hauteur maximale définie à l'égout de toiture augmentée de 2 mètres.
- les acrotères en cas de réalisation d'une toiture-terrasse

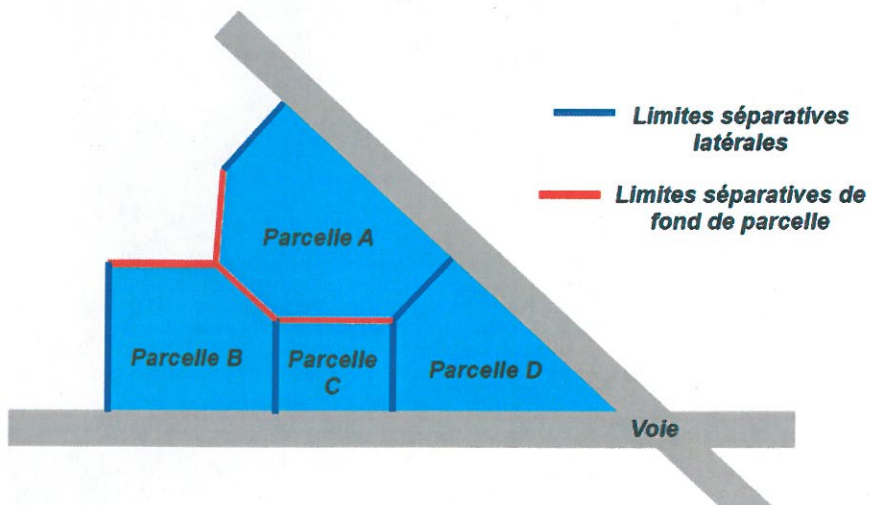
Cas particulier – secteurs inondables :

Les surélévations imposées par rapport au Terrain Naturel (TN) des planchers bas des constructions dans les secteurs inondables (Cf. *paragraphe E des présentes dispositions générales*) s'ajoutent aux plafonds de hauteurs établis ci-dessus.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités / tènements foncier(e)s. 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 contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement :

L'article 12 de certaines Zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement :

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m² minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu exceptionnellement quitte de ces obligations en justifiant d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Unité foncière ou tènement foncier : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie : une voie doit desservir plusieurs unités foncières existantes ou en devenir (à partir de 3) ou au moins 3 logements ou 3 activités, et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

- la voirie nationale,
- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Commune des Beaumettes

Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Règlement – Dispositions générales

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.





Département de Vaucluse

Commune des
Beaumettes

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification simplifiée n°1 Réglement



<i>Procédure</i>	<i>Préscription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
Élaboration du POS	18/05/1990	31/08/1999	20/04/2001
Modification n°1 du POS			23/05/2003
Révision simplifiée du POS	28/08/2006		02/11/2007
Modification simplifiée du POS			11/11/2010
Élaboration du PLU	05/07/2011		5 avril 2016
Modification simplifiée du PLU			

G2C
Territoires
Parc d'Activité Point Rencontre
2^e avenue Madeleine Bonnaud
13770 VENELLES
Tel : 04 42 54 00 68
Fax : 04 42 54 06 78



Sommaire

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	5
Zone 1AUxi.....	6





TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)



Zone 1AUxi

La zone 1AUxi correspond au secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques en entrée Ouest de la commune.

La zone 1AUxi est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales
- les **éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique à préserver, ainsi que les Espaces Verts à Créer (EVC) au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme** – se reporter au paragraphe G des dispositions générales
- les **Emplacements Réservés (ER)** – se reporter au paragraphe I des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUxi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation, exceptées celles autorisées à l'article 2
- les constructions destinées au commerce, à l'exception des locaux commerciaux accessoires à une activité artisanale mentionnés à l'article 1AUxi 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning.

Article 1AUxi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'activités économiques (bureaux, artisanat - dont les installations classées - ainsi que les locaux commerciaux liés à une activité artisanale et les équipements d'intérêt collectif), portant sur une superficie minimale de 18 000 m².
- à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Les installations classées sont admises dans le cadre de cette opération d'ensemble – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone.

Les locaux commerciaux sont admis dans le cadre de cette opération d'ensemble sous réserve :

- d'être liés et accessoires à une activité artisanale autorisée dans la zone
- qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions à usage d'artisanat auxquelles ils se rapportent.

Les logements de fonction sont autorisés à condition :

- . qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements
- . qu'ils soient intégrés à l'intérieur du bâtiment à usage d'activités
- . que la surface de plancher du logement :
 - n'excède pas 100 m² de surface de plancher avec la création d'un seul logement par lot.
 - ne peut pas être supérieure à un pourcentage 50% de celle réservée à l'activité économique.

Sont par ailleurs admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions des articles 1AUx 3 à 13 :

- les extensions, surélévations, constructions et installations liées au fonctionnement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être réalisées en continuité du bâti existant à cette date.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUxi 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

La création de nouveaux accès sur la RD900 est interdite.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article 1AUxi 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible 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 de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public :

- des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
- chaque opération d'aménagement ou de construction doit comporter une étude de collecte et de gestion des eaux pluviales et des aménagements adaptés afin de ne pas perturber le fonctionnement du réseau existant (bassin de rétention ou autre).

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 caniveaux, fossés ou autres 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 eaux usées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

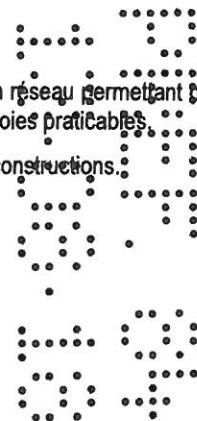
5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article 1AUxi 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article 1AUxi 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- RD900 : en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'alignement de la RD900.
- **Autres voies et emprises publiques** : en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 1AUxi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Si la limite séparative constitue également une limite de zone, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

2°) les extensions, constructions et installations liées au fonctionnement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU doivent être réalisées en continuité du bâti existant à cette date.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUxi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUxi 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%



Article 1AUxi 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article 1AUxi 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Eléments de constructions

Les constructions doivent être réalisées avec des maçonneries enduites au mortier. Les enduits doivent être réalisés avec des mortiers de ciment ou de chaux. Leur couleur doit être en harmonie avec l'environnement. Leur finition doit être à grain fin, gratté, taloché ou grésé. Les enduits dits « rustiques » ou écrasés sont interdits.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles et présenter une pente entre 20 et 30%.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la construction. Elles sont limitées à 30% de surface de la toiture.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Les enseignes et préenseignes doivent faire partie du bâtiment ou de la clôture. Les enseignes disposées au-dessus des acrotères et les couleurs tapageuses sont interdites.

Les systèmes d'éclairage devront être discrets.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives : par des grilles de dessin simple ou des grillages, doublés d'une haie vive d'essences locales ou d'une plate-bande tapissante.

Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article 1AUxi 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées à l'artisanat ou aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées au logement de fonction** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article 1AUxi 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les principes d'aménagements paysagers établis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés dans le cadre de la(des) future(s) opération(s) d'ensemble. Des aménagements paysagers seront à réaliser en limite de la zone d'activités et de sa future extension.

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUxi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
A – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	4
B – Division du territoire en zones	4
C – Travaux sur des constructions existantes	4
D – Adaptations mineures	4
E – Dispositions applicables en zone de risque Inondation	5
F – Dispositions applicables en zone d'aléa Feu de Forêt	5
G – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5- du Code de l'Urbanisme	7
H – Emplacements Réservés (ER)	8
I – Définitions	8
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	13
Zone UA	14
Zone UB	21
Zone UCi	28
Zone UD	34
Zone UEi	41
Zone UT	46
Zone UXi	51
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	57
Zone 1AUhi	58
Zone 1AUxi	64
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	70
Zone A	71
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX	77
ZONES NATURELLES (N)	77
Zone N	78
Annexe – Schémas présentant les caractéristiques minimales des terminaisons des voies en impasse dans les zones soumises au risque feu de forêt	84

DISPOSITIONS GENERALES

A – 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 la commune des BEAUMETTES.

B – Division du territoire en zones

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

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

- Zone UA : Cœur du village des Beaumettes
- Zone UB : Extensions urbaines en continuité Ouest du cœur de village des Beaumettes
- Zone UC : Secteur à la jonction des RD211 et RD103 en entrée Ouest du village des Beaumettes
- Zone UD : Secteurs en entrée Ouest du village, ainsi qu'au niveau du lieudit des Grandes Terres
- Zone UE : Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au niveau du cimetière des Beaumettes
- Zone UT : Structure touristique existante au niveau du lieudit du Moulin Blanc
- Zone UX : Secteur à vocation d'activités économique en entrée Ouest de la commune

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

- Zone 1AUh : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat en entrée Ouest du cœur de village des Beaumettes
- Zone 1AUx : Secteur à urbaniser à vocation d'activités économique en entrée Ouest de la commune

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

- Zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

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

- Zone N : Secteurs naturels des Beaumettes

C – Travaux sur des constructions existantes

Sauf indication contraire, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour effet de ne pas aggraver la non-conformité de cette construction avec lesdites règles.

D – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

E – Dispositions applicables en zone de risque Inondation

Les **secteurs concernés par le risque inondation** sont identifiés par l'**indice « i »** au sein des documents graphiques du PLU.

1 - Dispositions applicables dans l'ensemble des zones/sous-secteurs indicé(e)s « i », « i1 » ou « i2 »

Sont interdits :

- les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise
- les remblaiements et exhaussements de sol.

De plus, une bande de sécurité de 50 à 100 m sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

Les clôtures doivent présenter une perméabilité de 80%, qui ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux d'inondation. Les murs pleins sont interdits. Les soubassements maçonnés, d'une hauteur maximale de 60 cm, sont admis sous réserve de comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

2 - Dispositions applicables dans les zones/sous-secteurs Agricoles (A) et Naturel(le)s (N) indicé(e)s « i »

- dans les zones/sous-secteurs Agricoles (A) et Naturel(le)s indicé(e)s « i1 » - aléa moyen à fort : les constructions nouvelles sont interdites.
- dans les zones/sous-secteurs Agricoles (A) et Naturel(le)s indicé(e)s « i2 » - aléa résiduel à faible : concernant les **constructions nouvelles** seuls sont autorisés :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus ils ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
 - les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole, hors habitat et élevage – uniquement dans les zones/sous-secteurs Agricoles (A).

3 - Dispositions applicables dans les zones/sous-secteurs Urbain(e)s (U) et A Urbaniser (AU) indicé(e)s « i »

- les **constructions nouvelles** autorisées dans ces zones/sous-secteurs sont admises sous réserve que leur plancher bas soit réalisé avec une surélévation de 0,70 mètre au dessus du Terrain Naturel (TN + 0,70 m).
- les extensions, surélévations et changements de destination des **constructions existantes**, autorisés dans ces zones/sous-secteurs sont admis sous réserve que leur plancher bas soit réalisé avec une surélévation de 0,70 mètre au dessus du Terrain Naturel (TN + 0,70 m).
- la construction d'ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie est interdite dans les secteurs identifiés par l'indice « i ».

F – Dispositions applicables en zone d'aléa Feu de Forêt

Les **secteurs concernés par l'aléa Feu de Forêt** sont identifiés par l'**indice « f »** au sein des documents graphiques du PLU :

- indice « **f1** » - aléa Très Fort
- indice « **f2** » - aléa Fort
- indice « **f3** » - aléa Moyen

La construction d'ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie est interdite dans les secteurs identifiés par l'indice « f ».

1 - Dispositions communes aux zones/sous-secteurs indicé(e)s « f1 », « f2 » et « f3 »

Les constructions et installations autorisées en application des paragraphes 2 et 3 ci-dessous ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions suivantes :

1.1 - Accès routier :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

Chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieur ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres.

Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.

Rayon en plan des courbes ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas annexés au présent règlement.

Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

1.2 - Défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées à l'article 5.1.1 doivent être équipées de poteaux ou bouches d'incendie, dans le respect des caractéristiques techniques minimales suivantes :

- **Dans les zones U et AU, ainsi que dans le sous-secteur Nh** : La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.
- **Dans les zones A et N, hormis le sous-secteur Nh** :

Hormis dans les secteurs indicés « f1 » : La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres. A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau publique de 30m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve publique de 120 m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Dans les secteurs indicés « f1 » : La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables. De plus, les voies de desserte visées à l'article 5.1.1 doivent être équipées d'hydrants tous les 200 à 300 mètres.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

1.3 - Aspect extérieur des constructions

Ouvertures - Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Couvertures - La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

1.4 – Débroussaillage et plantations

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
- sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté n° 2013049-0002 du 18 février 2013.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

2 - Dispositions applicables aux zones/sous-secteurs indicé(e)s « f1 » et « f2 », à l'exception des sous-secteurs Ud2af2 et Ud3af1 (considérés comme des Zones Urbaines Défendables)

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum à la date d'approbation du P.L.U. et non liés et nécessaires à une exploitation forestière, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
70 m ² à 120 m ²	jusqu'à 140 m ² de surface de plancher après extension(s)
121 m ² à 200 m ²	+ 20m ² de surface de plancher
à partir de 201 m ²	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

En cas d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

- les extensions des constructions à condition que l'extension présente une contiguïté avec la construction initiale, qu'elle concerne l'agrandissement d'une seule et même surface bâtie et que l'extension soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment existant.

3 - Dispositions applicables aux zones/sous-secteurs indicé(e)s « f3 », ainsi qu'aux sous-secteurs Ud2af2 et Ud3af1 (considérés comme des Zones Urbaines Défendables)

Les constructions et installations autorisées par le présent règlement ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 (accès routier, défense contre l'incendie et aspect extérieur des constructions).

G – Éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5- du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique à préserver définis aux documents graphiques du PLU :

- la destruction ou la démolition d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou paysager identifié en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme est interdite.
- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ou un ensemble du patrimoine bâti ou paysager, identifié en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- en cas de dépérissement ou de disparition suite à un sinistre ou à une catastrophe naturelle, les éléments végétaux identifiés en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être remplacés par des essences équivalentes.

Les emprises définies aux documents graphiques du PLU comme **Espaces Verts à Créer (EVC)** doivent faire l'objet d'un traitement végétal composé de plantations d'essences locales.

H – Emplacements Réservés (ER)

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 5 du dossier de PLU.

I – Définitions

Les définitions de l'Emprise au sol, de la Hauteur des constructions et du Stationnement précisent la mise en application des dispositions de certains articles du présent règlement (respectivement articles 9, 10 et 12) :

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 sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le fonds privé.

Annexe : construction adossée au bâtiment principal ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal régulièrement autorisé dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux liés aux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Bâtiment : construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques...).

Caravanes : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme)

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols entre les différentes catégories de destination.

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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 de leur dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spa/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), régulièrement édifié(e) ou réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Dépendance : construction séparée du bâtiment principal et dont l'usage, comme pour les annexes, ne peut être qu'accessoire à celui-ci. Dans le cas d'une habitation peuvent par exemple constituer une dépendance les éléments suivants : atelier, abri à bois, abri de jardin, local technique, préau, abri ou garage pour véhicule ou vélos... Les dépendances ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application du permis de construire.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Égout 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 (Cf. définition *Acrotère*). La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

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

Il est précisé que le bassin d'une piscine (couverte ou pas) constitue de l'emprise au sol.

De même sont admis l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les éventuelles emprises maximales définies au sein du présent règlement, sous réserve que ces aménagement et changement de destination soient réalisés à l'intérieur des volumes existants à cette date.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (y compris les parkings de surface, places et placettes...).

Espaces Boisés Classés (EBC) : le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions définies à l'article 10 de certaines zones du présent règlement s'établit de la manière suivante :

Hauteur absolue :

A l'exception de la zone UT (pour laquelle la hauteur maximale est définie au faitage), la hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau du sol naturel.

Dans le cas de terrasse incluse dans le plan de toiture, la hauteur prise en compte est celle de l'égout du toit du plan de toiture principale.

Au-dessus du seuil de hauteur défini ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- les ouvrages techniques avec une hauteur en adéquation avec leurs nécessités techniques
- les toitures limitées par un (ou plusieurs) plan(s) incliné(s) s'appuyant sur l'égout des couvertures. Dans le cas d'une toiture à pans inclinés, la hauteur maximale de la construction mesurée au faitage (cf. *définition ci-avant*) ne peut excéder la hauteur maximale définie à l'égout de toiture augmentée de 2 mètres.
- les acrotères en cas de réalisation d'une toiture-terrasse

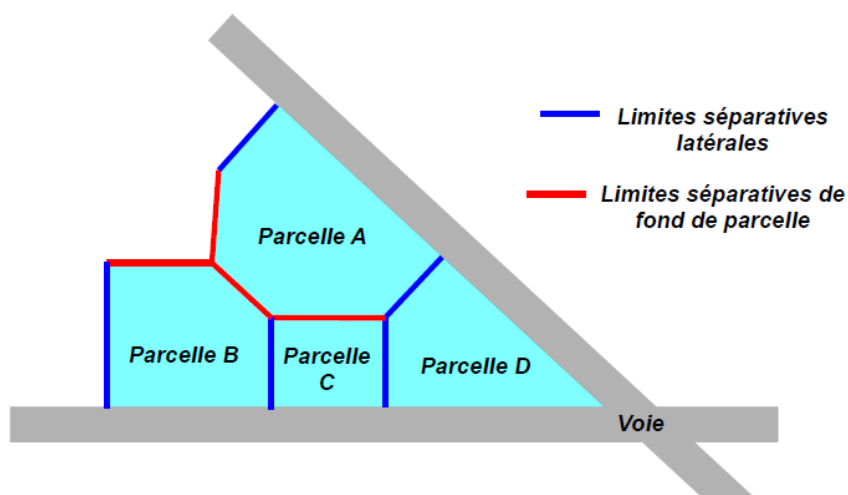
Cas particulier – secteurs inondables :

Les surélévations imposées par rapport au Terrain Naturel (TN) des planchers bas des constructions dans les secteurs inondables (Cf. *paragraphe E des présentes dispositions générales*) s'ajoutent aux plafonds de hauteurs établis ci-dessus.

Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE) : Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités / tènements foncier(e)s. 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 contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement :

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement :

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m² minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu exceptionnellement quitte de ces obligations en justifiant d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Unité foncière ou tènement foncier : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie : une voie doit desservir plusieurs unités foncières existantes ou en devenir (à partir de 3) ou au moins 3 logements ou 3 activités, et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

- la voirie nationale,
- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

La zone UA correspond au cœur du village des Beaumettes, à vocation mixte.

La zone UA comprend :

- le **sous-secteur UA1** correspondant à la partie Est du cœur du village des Beaumettes,
- le **sous-secteur UA2** correspondant à la partie Ouest du cœur du village des Beaumettes,

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La création de nouveaux accès sur la RD900 est interdite.

De plus, dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs UA1 et UA1i :

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible 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 de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) Dans les sous-secteurs UA1 et UA1i :

Les constructions doivent être édifiées :

- **RD900** - en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD900.
- **Autres voies et emprises publiques** - à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier 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.

2°) Dans le sous-secteur UA2 :

Les constructions doivent être édifiées :

- **RD900** - en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD900.
- **Autres voies et emprises publiques (rue des Micocouliers) :**
 - soit à l'alignement ;
 - soit en respectant un recul minimal :
 - de 5 m par rapport à l'alignement pour les constructions édifiées au Nord de la rue des Micocouliers
 - de 4 m par rapport à l'alignement pour les constructions édifiées au Sud de la rue des Micocouliers.

3°) Les dispositions des paragraphes 1°) et 2°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

4°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Dans les sous-secteurs UA1 et UA1i :

En bordure des voies et emprises publiques (hors RD900), sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, la construction peut enjamber un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...), éventuellement percés par un portail et/ou par un portillon.

Si par application de l'article UA 6 une construction s'établit en recul par rapport à l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects de fond de parcelle peuvent être édifiés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- les annexes et dépendances liées aux constructions autorisées dans la zone sur une limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres,
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles respectent un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le sous-secteur UA2 :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions et des installations doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de la zone UA.

En tout état de cause, la hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, sous réserve que ces aménagement et changement de destination soient réalisés au sein du volume de ces constructions à cette date.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article UA 11 – Aspect extérieur

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

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre

apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles et réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les couleurs des enduits de façade seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les enduits dits « rustiques » et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes. Les volets de couleur blanche sont interdits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture, avec un maximum de 30 m²
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'1 m compté horizontalement par rapport à l'égout de toiture

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

- soit d'un mur de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives :

- soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article UA 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UA2 :

Non réglementé.

Dans le sous-secteur UA2 :

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de planchée créée, avec un minimum de 2 places par logements.
Dans le cadre de opération d'ensemble créant au moins 10 logements ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : une place supplémentaire non close doit être créée par tranche de 5 logements ou de 375 m² de surface de plancher
- **constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de planchée créée
- **constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. La règle la plus contraignante des deux précédentes sera retenue.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines à vocation mixte réalisées en continuité Ouest du cœur du village des Beaumettes.

La zone UB comprend :

- le **sous-secteur UB1** au Nord de la rue des Micocouliers (lotissement des Cerisiers),
- le **sous-secteur UB2** au Sud de la rue des Micocouliers (lotissement Carignan),

La zone UB est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales
- les **éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique à préserver au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme** – se reporter au paragraphe G des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning.

De plus, dans le sous-secteur UB1 sont également interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible 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 de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) Les constructions ne peuvent s'implanter au sein de la Zone Non Aedificandi (ZNA) définie aux documents graphiques du PLU.

2°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- **RD29** : en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD29
- **Rue des Micocouliers** :
 - en respectant un recul minimal de 12 m par rapport à l'alignement de cette voie pour les constructions édifiées au Nord de celle-ci
 - en respectant un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement de cette voie pour les constructions édifiées au Sud de celle-ci
- **Autres voies et emprises publiques** : en respectant un recul minimal par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :
 - de 4 m dans le sous-secteur UB1
 - de 3 m dans le sous-secteur UB2

3°) Les dispositions du paragraphe 2°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

4°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions ne peuvent s'implanter au sein de la Zone Non Aedificandi (ZNA) définie aux documents graphiques du PLU.

2°) Concernant les autres limites séparatives au sein des sous-secteurs, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

3°) Les dispositions du paragraphe 2°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

4°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) Les constructions ne peuvent s'implanter au sein de la Zone Non Aedificandi (ZNA) définie aux documents graphiques du PLU.

2°) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article UB 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Eléments de constructions

Les couleurs des enduits de façade seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les enduits dits « rustiques » et les enduits de couleur blanche sont interdits.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les volets de couleur blanche sont interdits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives :

- soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article UB 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de planchée créée, avec un minimum de 2 places par logements.
Dans le cadre de opération d'ensemble créant au moins 10 logements ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : une place supplémentaire non close doit être créée par tranche de 5 logements ou de 375 m² de surface de plancher
- **constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de planchée créée
- **constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. La règle la plus contraignante des deux précédentes sera retenue.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Zone UCi

La zone UCi correspond au secteur à vocation mixte situé à la jonction des RD211 et RD103 en entrée Ouest du village des Beaumettes.

La zone UCi est en tout ou partie concernée par le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UCi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning.

Article UCi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UCI 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article UCI 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible 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 de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article UCI 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UCI 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- **RD211 et RD103** : en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de ces voies départementales
- **Autres voies et emprises publiques** : en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UCI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Si la limite séparative constitue également une limite de zone, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article UCi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UCi 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Article UCi 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article UCi 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Eléments de constructions

Les couleurs des enduits de façade seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les enduits dits « rustiques » et les enduits de couleur blanche sont interdits.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les volets de couleur blanche sont interdits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives :

- soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article UCi 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de planchée créée, avec un minimum de 2 places par logements.
Dans le cadre de opération d'ensemble créant au moins 10 logements ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : une place supplémentaire non close doit être créée par tranche de 5 logements ou de 375 m² de surface de plancher
- **constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de planchée créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UCi 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UCi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Zone UD

La zone UD correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat situés en entrée Ouest du village, ainsi qu'au niveau du lieudit des Grandes Terres.

La zone UD comprend :

- le **sous-secteur UD1** en entrée Ouest du village – bordure Sud de la RD211 – desservi par l'assainissement collectif
- le **sous-secteur UD1a** en entrée Ouest du village – bordure Sud de la RD211 – relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC)
- le **sous-secteur UD2a** au niveau du lieudit des Grandes Terres – de part et d'autre de la RD103 – relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC)
- le **sous-secteur UD3a** au niveau du lieudit des Grandes Terres – bordure Sud du chemin des Garrigues – relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC)

La zone UD est en tout ou partie concernée par :

- l'**aléa Feu de Forêt** – se reporter au paragraphe F des dispositions générales
- les **éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique à préserver au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme** – se reporter au paragraphe G des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les installations classées,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning.

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

De plus, dans les sous-secteurs UD1, UD1a et UD2a :

Les accès sur les RD103 et RD211 seront regroupés et ne seront autorisés qu'aux endroits sur lesquels des principes d'accès sont identifiés au sein des documents graphiques du PLU.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Dans l'ensemble de la zone, c'est à dire les sous-secteurs UD1, UD1a, UD2a et UD3a :

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

De plus, dans le sous-secteur UD1 :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

De plus, dans les sous-secteurs UD1a, UD2a et UD3a :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. 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.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UD 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) Dans la zone, concernée par le risque de feu de forêt :

Les constructions doivent être implantées à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique.

2°) Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs UD1a et UD2a :

A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- **RD211** : en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la RD211
- **RD103** : en respectant un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la RD103

- **Autres voies et emprises publiques :**

- dans le secteur UD1 et le sous-secteur UD1a : en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- dans le sous-secteur UD3a : en respectant un recul minimal :
 - de 10 m par rapport à l'axe du chemin des Garrigues, du chemin de Traverse et du chemin des Vieilles Beaumettes
 - de 3 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

3°) Dans le secteur UD1 et le sous-secteur UD2a :

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent être édifiées avec un recul minimum :

- **RD211** : recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la RD211
- **RD103** : recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la RD103
- **Autres voies et emprises publiques** : recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

4°) Les dispositions des paragraphes 2°) et 3°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

5°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2°) Les dispositions des paragraphes 1°) et 2°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

4°) Dans le sous-secteur UD3a :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UD 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs UD1a et UD2a :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

2°) Dans les sous-secteurs UD1a et UD2a :

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admise sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol des constructions au-delà de 15%.

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article UD 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

Les terrassements et remblais seront limités au stricte nécessaire. Dans tous les cas, la construction sur remblais est à proscrire afin de garantir leur intégration dans l'environnement.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Éléments de constructions

Les couleurs des enduits de façade seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les enduits dits « rustiques » et les enduits de couleur blanche sont interdits.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les volets de couleur blanche sont interdits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les toitures-terrasses sont admises :

- sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture dans les sous-secteurs UD1 et UD1a
- sans conditions dans les sous-secteurs UD2a et UD3a

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives :

- soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article UD 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de planchée créée, avec un minimum de 2 places par logements.

Dans le cadre de opération d'ensemble créant au moins 10 logements ou créant au moins 1000 m² de surface de plancher : une place supplémentaire non close doit être créée par tranche de 5 logements ou de 500 m² de surface de plancher

- **constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de planchée créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UD 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Zone UEi

La zone UEi correspond au secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au niveau du cimetière des Beaumettes.

La zone UEi est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales
- l'**aléa Feu de Forêt** – se reporter au paragraphe F des dispositions générales
- les **Emplacements Réservés (ER)** – se reporter au paragraphe I des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UEi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

Article UEi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions des articles UE 3 à 13, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UEi 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article UEi 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. 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.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article UEi 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UEi 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) Les constructions ne peuvent s'implanter au sein de la Zone Non Aedificandi (ZNA) définie aux documents graphiques du PLU.

2°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 2 m rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UEi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions ne peuvent s'implanter au sein de la Zone Non Aedificandi (ZNA) définie aux documents graphiques du PLU.

2°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 2 m rapport aux limites séparatives.

Article UEi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UEi 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UEi 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article UEi 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Eléments de constructions

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article UEi 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UEi 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UEi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Zone UT

La zone UT correspond à la structure touristique existante au niveau du lieudit du Moulin Blanc.

La zone UT est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UT 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2.

Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions des articles UT 3 à 13, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans la zone :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de la structure touristique existante, y compris les locaux à destination de bureaux, les piscines, ainsi que les annexes / dépendances liées aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- le logement de fonction nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance de la structure touristique existante, dans la limite de un et sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 120 m²,
 - qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à vocation d'hébergement hôtelier de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UT 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article UT 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible 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 de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article UT 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UT 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- **Emprise de l'ancienne voie ferrée** : en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'emprise de l'ancienne voie ferrée. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement du volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- **RD 900** : en respectant un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD900
- **Autres voies et emprises publiques** : en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Si la limite séparative constitue également une limite de zone, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%.

Article UT 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article UT 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Eléments de constructions

Les constructions doivent être réalisées avec des maçonneries enduites au mortier. Les enduits doivent être réalisés avec des mortiers de ciment ou de chaux. Leur couleur doit être en harmonie avec l'environnement. Leur finition doit être à grain fin, gratté, taloché ou grésé. Les enduits dits « rustiques » ou écrasés sont interdits.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles et présenter une pente entre 20 et 30%. Les toitures-terrasses sont interdites.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Les enseignes et préenseignes doivent faire partie du bâtiment ou de la clôture. Les enseignes disposées au-dessus des acrotères et les couleurs tapageuses sont interdites.

Les systèmes d'éclairage devront être discrets.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées par des grilles de dessin simple ou des grillages, doublés d'une haie vive d'essences locales ou d'une plate-bande tapissante.

Seuls les éléments de maçonnerie accompagnant le portail d'entrée ou liés à l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux publics sont admis.

Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article UT 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs. La règle la plus contraignante des deux précédentes sera retenue.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UT 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UT 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Zone UXi

La zone UXi correspond au secteur à vocation d'activités économiques en entrée Ouest de la commune.

La zone UXi est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales
- les **éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique à préserver, ainsi que les Espaces Verts à Créer (EVC) au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme** – se reporter au paragraphe G des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UXi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UX 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Article UXi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone,
- le logement de fonction nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des activités économiques autorisées dans la zone, dans la limite de un par activité et sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 120 m²
 - qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles il se rapporte,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UXi 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

La création de nouveaux accès sur la RD900 est interdite.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article UXi 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible 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 de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

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 caniveaux, fossés ou autres 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 eaux usées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article UXi 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UXi 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- **RD900** : en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement de la RD900.
- **Autres voies et emprises publiques** : en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UXi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Si la limite séparative constitue également une limite de zone, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article UXi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UXi 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Article UXi 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article UXi 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Éléments de constructions

Les constructions doivent être réalisées avec des maçonneries enduites au mortier. Les enduits doivent être réalisés avec des mortiers de ciment ou de chaux. Leur couleur doit être en harmonie avec l'environnement. Leur finition doit être à grain fin, gratté, taloché ou grésé. Les enduits dits « rustiques » ou écrasés sont interdits.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles et présenter une pente entre 20 et 30%.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 30% de surface de la toiture.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Les enseignes et préenseignes doivent faire partie du bâtiment ou de la clôture. Les enseignes disposées au-dessus des acrotères et les couleurs tapageuses sont interdites.

Les systèmes d'éclairage devront être discrets.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives : par des grilles de dessin simple ou des grillages, doublés d'une haie vive d'essences locales ou d'une plate-bande tapissante.

Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article UXi 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de planchée créée, avec un minimum de 2 places par logements.
- **constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées à l'artisanat ou aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de planchée créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article UXi 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Des aménagements paysagers seront à réaliser en limite de la zone d'activités et de sa future extension.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UXi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Zone 1AUhi

La zone 1AUhi correspond au secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat en entrée Ouest du cœur de village, au Nord de la rue des Micocouliers.

La zone 1AUhi est en tout ou partie concernée par le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUhi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les installations classées,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning.

Article 1AUhi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée :

- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat (pouvant comporter des activités compatibles avec l'habitat : bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectif) portant sur la totalité de la zone,
- à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Les constructions destinées aux bureaux sont admises dans le cadre de cette opération d'ensemble sous réserve que les locaux destinés aux bureaux et l'habitation liée (logement de fonction) soient intégrés dans le même volume.

Sont par ailleurs admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions des articles 1AUh 3 à 13 :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUhi 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

La création de nouveaux accès sur la RD103 est interdite.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article 1AUhi 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible 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 de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public :

- des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
- chaque opération d'aménagement ou de construction doit comporter une étude de collecte et de gestion des eaux pluviales et des aménagements adaptés afin de ne pas perturber le fonctionnement du réseau existant (bassin de rétention ou autre).

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article 1AUhi 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUhi 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- **RD103** : en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la RD103
- **Rue des Micocouliers** : en respectant un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement de cette voie
- **Autres voies et emprises publiques** : en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies départementales.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 1AUhi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Si la limite séparative constitue également une limite de zone, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne sont pas applicables pour les piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUhi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUhi 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Article 1AUhi 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article 1AUhi 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Eléments de constructions

Les couleurs des enduits de façade seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les enduits dits « rustiques » et les enduits de couleur blanche sont interdits.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les volets de couleur blanche sont interdits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives :

- soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article 1AUhi 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de planchée créée, avec un minimum de 2 places par logements.

Dans le cadre de opération d'ensemble créant au moins 10 logements ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : une place supplémentaire non close doit être créée par tranche de 5 logements ou de 375 m² de surface de plancher

- **constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de planchée créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article 1AUhi 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitées en espace(s) végétalisé(s) et planté(s).

Les principes d'aménagements paysagers établis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés dans le cadre de la future opération d'ensemble.

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUhi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Zone 1AUxi

La zone 1AUxi correspond au secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques en entrée Ouest de la commune.

La zone 1AUxi est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales
- les **éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique à préserver, ainsi que les Espaces Verts à Créer (EVC) au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme** – se reporter au paragraphe G des dispositions générales
- les **Emplacements Réservés (ER)** – se reporter au paragraphe I des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUxi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées au commerce, à l'exception des locaux commerciaux accessoires à une activité artisanale mentionnés à l'article 1AUxi 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning.

Article 1AUxi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'activités économiques (bureaux, artisanat - dont les installations classées - ainsi que les locaux commerciaux liés à une activité artisanale et les équipements d'intérêt collectif), portant sur une superficie minimale de 18 000 m².
- à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Les installations classées sont admises dans le cadre de cette opération d'ensemble – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone.

Les locaux commerciaux sont admis dans le cadre de cette opération d'ensemble sous réserve :

- d'être liés et accessoires à une activité artisanale autorisée dans la zone
- qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions à usage d'artisanat auxquelles ils se rapportent.

Sont par ailleurs admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions des articles 1AUx 3 à 13 :

- les extensions, surélévations, constructions et installations liées au fonctionnement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être réalisées en continuité du bâti existant à cette date.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUxi 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

La création de nouveaux accès sur la RD900 est interdite.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article 1AUxi 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible 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 de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public :

- des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
- chaque opération d'aménagement ou de construction doit comporter une étude de collecte et de gestion des eaux pluviales et des aménagements adaptés afin de ne pas perturber le fonctionnement du réseau existant (bassin de rétention ou autre).

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 caniveaux, fossés ou autres 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 eaux usées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Article 1AUxi 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUxi 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- RD900 : en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'alignement de la RD900.
- **Autres voies et emprises publiques** : en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 1AUxi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Si la limite séparative constitue également une limite de zone, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

2°) les extensions, constructions et installations liées au fonctionnement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU doivent être réalisées en continuité du bâti existant à cette date.

3°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUxi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUxi 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%

Article 1AUxi 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article 1AUxi 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Eléments de constructions

Les constructions doivent être réalisées avec des maçonneries enduites au mortier. Les enduits doivent être réalisés avec des mortiers de ciment ou de chaux. Leur couleur doit être en harmonie avec l'environnement. Leur finition doit être à grain fin, gratté, taloché ou grésé. Les enduits dits « rustiques » ou écrasés sont interdits.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles et présenter une pente entre 20 et 30%.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 30% de surface de la toiture.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Les enseignes et préenseignes doivent faire partie du bâtiment ou de la clôture. Les enseignes disposées au-dessus des acrotères et les couleurs tapageuses sont interdites.

Les systèmes d'éclairage devront être discrets.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives : par des grilles de dessin simple ou des grillages, doublés d'une haie vive d'essences locales ou d'une plate-bande tapissante.

Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article 1AUxi 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées à l'artisanat ou aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Article 1AUxi 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Les principes d'aménagements paysagers établis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés dans le cadre de la(des) future(s) opération(s) d'ensemble. Des aménagements paysagers seront à réaliser en limite de la zone d'activités et de sa future extension.

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUxi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Zone A

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- le **sous-secteur Aa** correspondant aux secteurs présentant une valeur agronomique importante et de forts intérêts paysagers, en entrée Ouest de la commune (entre la RD900 et la RD211), en entrée Nord de la commune (bordure de la RD103), ainsi qu'entre le village le Calavon
- le **sous-secteur Ab** correspondant aux secteurs présentant de forts intérêts paysagers, au sein de la colline boisée des Beaumettes

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales
- l'**aléa Feu de Forêt** – se reporter au paragraphe F des dispositions générales
- les **éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique, à préserver au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme** – se reporter au paragraphe G des dispositions générales
- les **Emplacements Réservés (ER)** – se reporter au paragraphe I des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les sous-secteurs Aa et Ab, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une exploitation agricole.

De plus, dans les sous-secteurs Aa et Ab, l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdite.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole – sauf dans les sous-secteurs Aa et Ab -, à savoir :

- les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra pas dépasser 200 m² de surface de plancher, et devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et liées ou non à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole), en une seule fois et dans la limite de 200 m² surface de plancher après extension.
- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation.

- la diversification de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte, camping à la ferme...) ou d'activité d'accueil (local de vente directe à la ferme,) sous réserve :
 - que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
 - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci. En cas de réalisation en contiguïté des bâtiments existants, la surface des hébergements touristiques ou des locaux d'accueil est limitée à 100 m² de surface de plancher,
 - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.
- pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2 – Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3 – Dans les sous-secteurs Aa et Ab : la réalisation des ouvrages publics et installations d'intérêt général visés par les Emplacements Réservés (ER) définis aux documents graphiques du PLU.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La création de nouveaux accès sur la RD900 est interdite.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. 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.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

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

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- **RD900 :**
 - en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD900 pour les bâtiments techniques agricoles, ainsi que pour les constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières
 - en respectant les reculs par rapport à la RD900 figurés aux documents graphiques pour les autres constructions autorisées à l'article A 2
- **Autres voies départementales :**
 - en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des RD103 et RD211
 - en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD29
- **Autres voies et emprises publiques :** en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2°) Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- pour la réalisation des ouvrages publics et installations d'intérêt général visés par les Emplacements Réservés (ER) définis aux documents graphiques du PLU – dans les sous-secteurs Aa et Ab, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

2°) Des adaptations sont possibles :

- pour les superstructures nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 10 m à l'égout.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article A 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Implantation

Les bâtiments devront être disposés au mieux par rapport à la topographie du terrain et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera conservée dans la mesure du possible et le projet devra comporter des plantations d'accompagnement du ou des bâtiments.

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volume devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Matières et couleurs

Les matériaux et leurs couleurs utilisés dans la construction des bâtiments devront être choisis avec l'impératif d'une recherche d'intégration par rapport à l'existant et l'environnement rural.

Sont à proscrire les textures lisses trop réfléchissantes, les couleurs blanches, claires ou fluorescentes.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Modification de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation soumis à déclaration de travaux ou permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale rurale.

Extension des bâtiments existants

L'expression architecturale des extensions devra, sauf exception, se conformer strictement au caractère architectural des bâtiments existants, tant au niveau des volumes, des matériaux mis en œuvre, que des percements pratiqués dans les façades, afin de conserver une totale unité architecturale au nouvel ensemble.

Les couvertures de remises ou de hangars agricoles pourront être réalisées en plaques fibro-ciment grandes ondes d'un ton approchant celui des couvertures voisines recouvertes de tuiles rondes.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées par des grilles de dessin simple ou des grillages, doublés d'une haie vive d'essences locales.

Seuls les éléments de maçonnerie accompagnant le portail d'entrée ou liés à l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux publics sont admis.

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.

Article A 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Zone N

La zone N correspond aux secteurs naturels des Beaumettes.

La zone N comprend :

- le **sous-secteur Nc** correspondant au Calavon et à ses abords immédiats qui présentent de forts enjeux écologiques
- le **sous-secteur Ne** correspondant aux constructions et installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, entre la RD900 et le Calavon
- le **sous-secteur Nh** correspondant aux ruines existantes au niveau des espaces à dominante naturelle du lieudit des Vieilles Beaumettes. Il constitue un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL » au sens des articles L.123-1-5-II-6° et R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** – se reporter au paragraphe E des dispositions générales
- l'**aléa Feu de Forêt** – se reporter au paragraphe F des dispositions générales
- les **éléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique à préserver**, au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme – se reporter au paragraphe G des dispositions générales
- les **Emplacements Réservés (ER)** – se reporter au paragraphe I des dispositions générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Nc, Ne et Nh sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou le sous-secteur.

Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs Nc et Nh sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur Nc sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs Nc, Ne et Nh sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis Nh, Nc et Ne, sont autorisées sous conditions :

- l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 200 m² surface de plancher après extension, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole et l'activité paysagère du site.
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

De plus, dans le sous-secteur Nh est autorisée la reconstruction des ruines existantes uniquement à vocation de logement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La création de nouveaux accès sur la RD900 est interdite.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

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

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des 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.

Excepté dans le sous-secteur Nh et en cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. 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.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre.

Dans le sous-secteur Nh, un poteau d'incendie normalisé devra être réalisé.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1°) A défaut d'indication figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées :

- **RD900 :**
 - en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD900 pour les constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières
 - en respectant les reculs par rapport à la RD900 figurés aux documents graphiques pour les autres constructions autorisées à l'article N 2
- **Autres voies départementales :**
 - en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des RD103 et RD211
 - en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD29
- **Autres voies et emprises publiques :** en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2°) Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°) Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone: non réglementé.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à la définition de la hauteur des constructions – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

1°) Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Nh :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout.

Dans le sous-secteur Nh :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout pour les constructions destinées à l'habitation
- 3,5 m égout pour les annexes et dépendances liées aux constructions destinées à l'habitation

2°) Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article N 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les installations techniques nécessaires aux services publics devront s'intégrer dans l'environnement, au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

1 – Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

Les terrassements et remblais seront limités au stricte nécessaire. Dans tous les cas, la construction sur remblais est à proscrire afin de garantir leur intégration dans l'environnement.

2 – Aspect des constructions

Principes

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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...).

Éléments de constructions

Les couleurs des enduits de façade seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les enduits dits « rustiques » et les enduits de couleur blanche sont interdits.

D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les volets de couleur blanche sont interdits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les toitures-terrasses sont admises.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

Le long des limites séparatives :

- soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments maçonnés des clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Article N 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

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

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

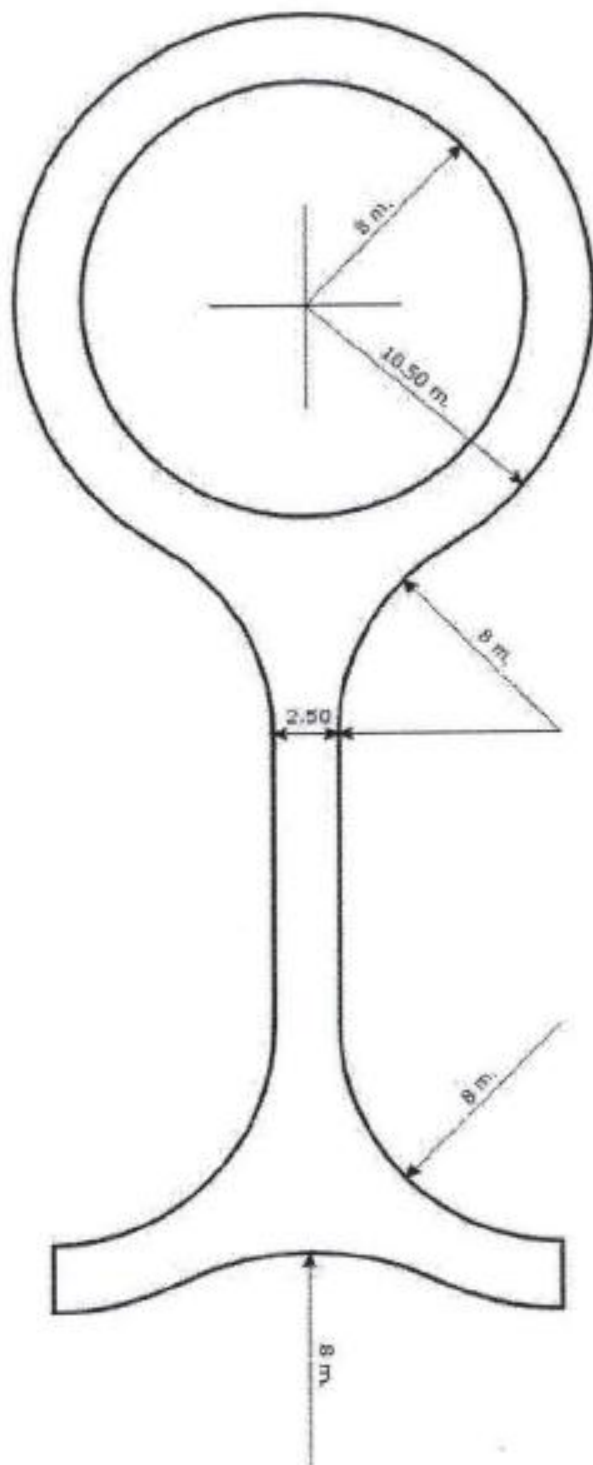
Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

Section II – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

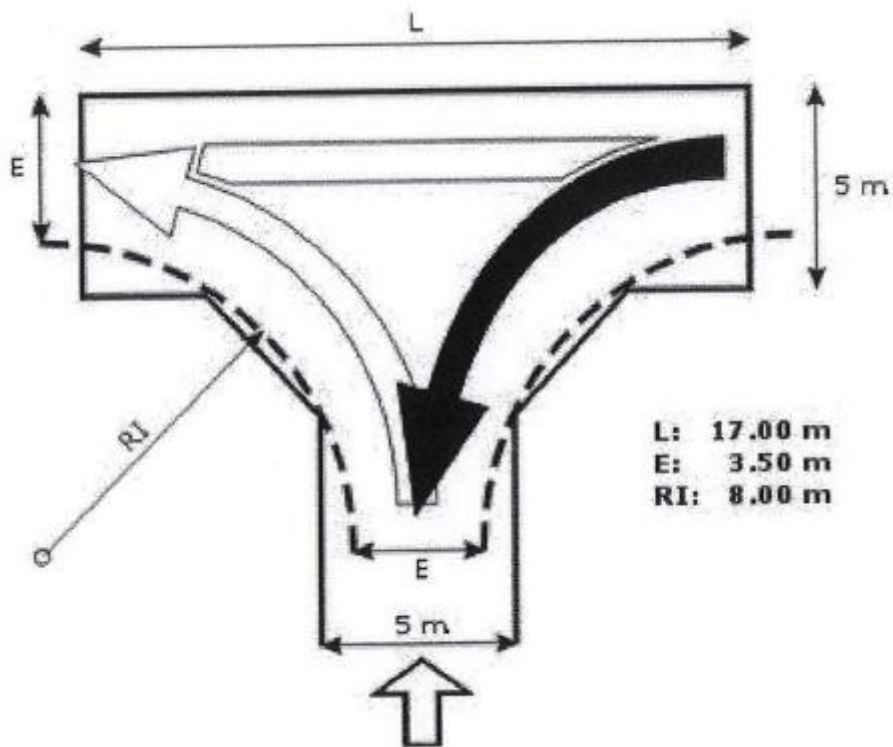
Non réglementé.

Annexe – Schémas présentant les caractéristiques minimales des terminaisons des voies en impasse dans les zones soumises au risque feu de forêt



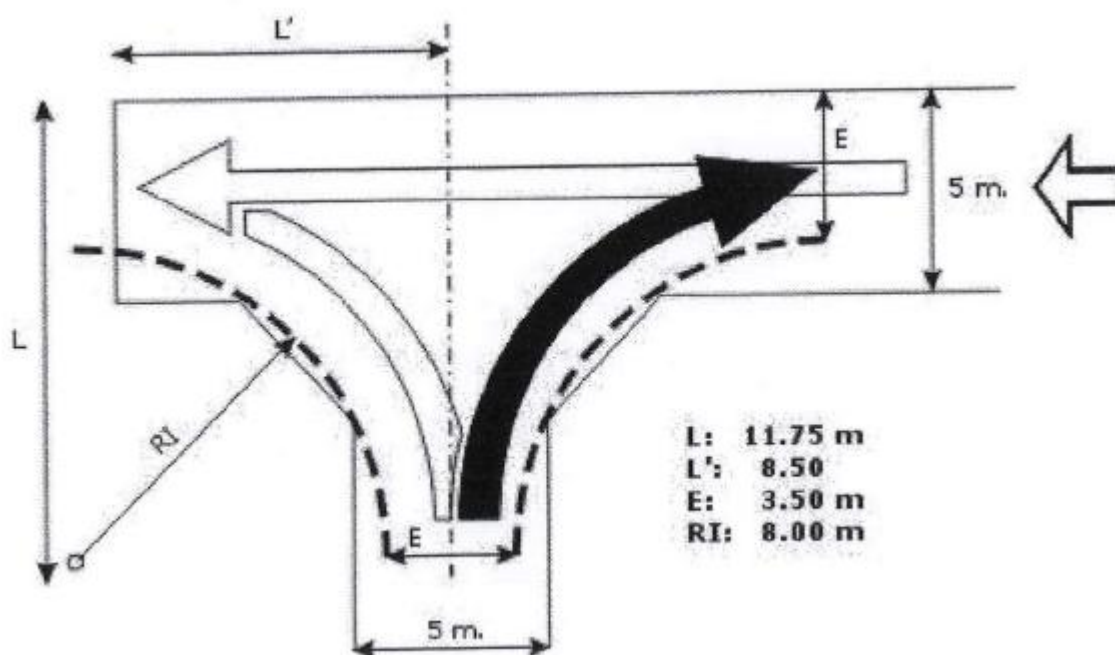
Voie en impasse avec un rond-point en bout

Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de T au bout

Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de 1 au bout

Source : Porter A Connaissance