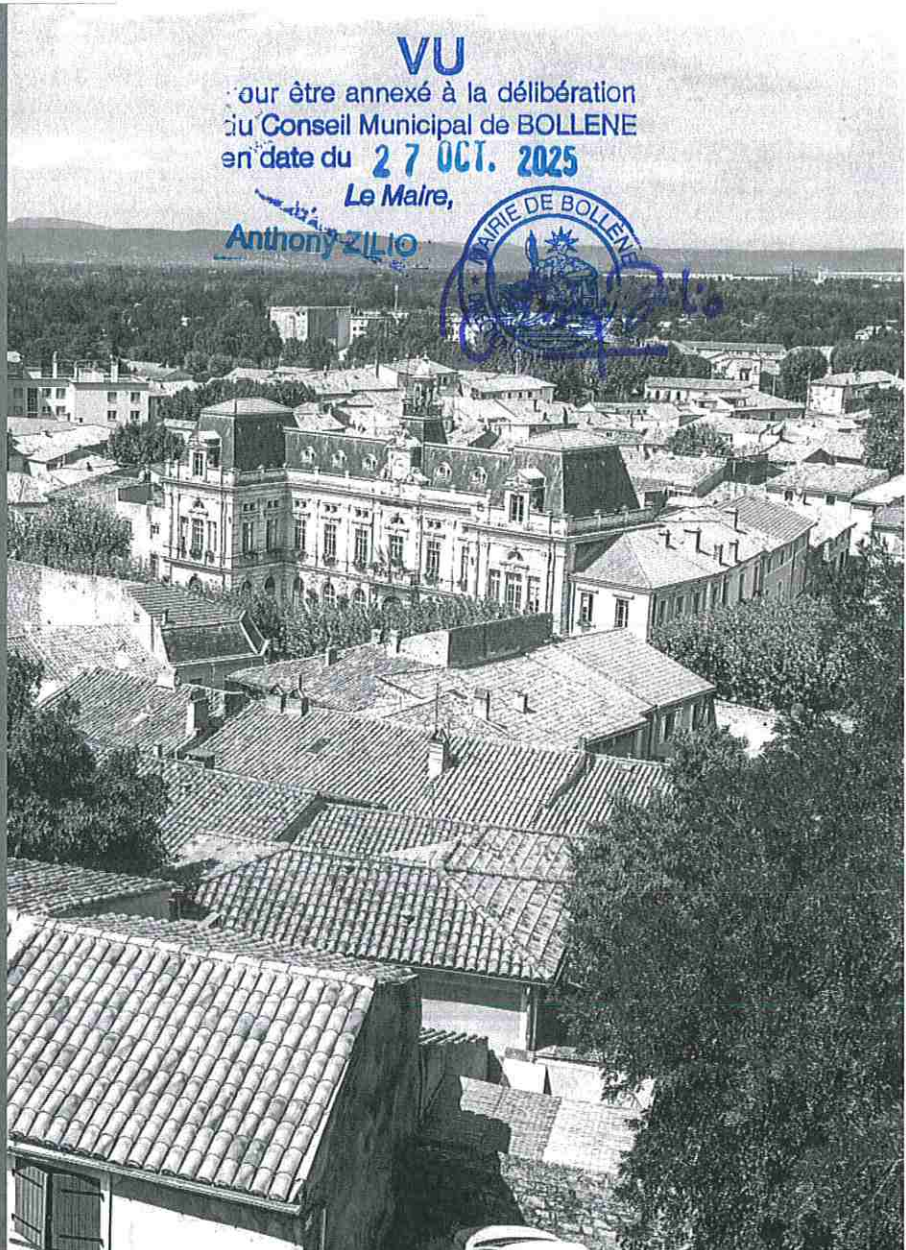


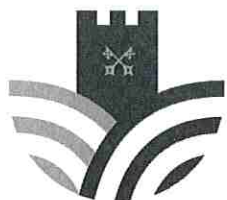
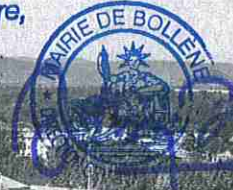
BOLLENE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



VU
pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de BOLLENE
en date du 27 OCT. 2025

Le Maire,
Anthony ZILIO



VILLE DE
BOLLÈNE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

Conçu par | COMMUNE

Dressé par | SOLIHA Vaucluse

JB.PORHEL | Responsable pôle Urbanisme

L. CHEVALIER | Assistant d'études Urbanisme

Pièce n° 3

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

REGLEMENT

15/09/2025

Avertissement :

La commune de Bollène a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 9 décembre 2014. Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le **décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme** emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1^{er} janvier 2016.

Ainsi la commune de Bollène fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc références aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1^{er} janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC ET UD	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UY.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _{PV}	32
CHAPITRE 2 : LES ZONES A URBANISER	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	39
CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	41
CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES.....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	47
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	54
A) RISQUES NATURELS INONDATION.....	54
B) RISQUES NATURELS INCENDIES DE FEUX DE FORET	55
C) ZONES DE RISQUES TECHNOLOGIQUES	55
D) ALEA MOUVEMENTS DE TERRAIN NATURELS	58
E) ZONES DE RISQUES LIEES A LA SISMICITE	58
F) ZONE DE BRUIT	59
G) ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	59
H) ALEA RUISSELLEMENT	59
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLES L.151-19, L 151-23 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)	61
CHAPITRE 7 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A (ART. L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)	67
CHAPITRE 8 : LEXIQUE ET CROQUIS.....	68
CHAPITRE 9 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	72
CHAPITRE 10 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE	73
CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE DEFENCE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)	75

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC ET UD

Caractère des zones UA – UB – UC – UD

1. La zone UA correspond au centre ancien de la ville. Il s'agit d'une zone d'habitats, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
2. La zone UB correspond à une zone mixte, privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien historique, constituant la première couronne d'urbanisation du grand cœur de ville.
3. La zone UC correspond à une zone mixte, située en deuxième couronne d'urbanisation, privilégiant une forte densité.
4. La zone UD s'étend sur la majeure partie du territoire urbanisé de la commune. Elle est caractérisée par une densité moyenne d'habitat sous forme pavillonnaire, avec par endroits, des équipements publics ou des services et commerces. La zone UD comprend un secteur UDa non desservi par le réseau d'assainissement collectif. La zone UD comprend un secteur UD_s correspondant à un équipement sportif et de loisir.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

	UA	UB	UC	UD
les constructions destinées à l'industrie à l'exploitation agricole et forestière	X	X	X	X
les constructions destinées à la fonction d'entrepôt	X			
les lotissements à usage d'activités	X			X
les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines	X	X	X	X
les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2	X	X	X	X
l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières et toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X
les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article U2.	X	X	X	X
les parcs d'attractions	X	X	X	X
Dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les constructions neuves dont la surface de plancher est supérieure à 20 m ² sont interdites				X

Dans le secteur UD_s, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article U2 est interdit.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration, ainsi que l'extension des ICPE existantes, à condition :

	UA	UB	UC	UD
qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants	X	X	X	X
que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité	X	X	X	X

qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation	X	X	X	X
que les nécessités de leur fonctionnement, de leur ouverture à la fin d'activité, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants	X	X	X	X
que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant	X	X	X	X

- les affouillements et exhaussements des sols :

	UA	UB	UC	UD
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne prennent pas appui sur les constructions voisines	x	X	x	x
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux équipements publics routiers en démontrant la nécessité technique de leur implantation		X		
A condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez		X		X

Dans le **secteur UD**s, seuls peuvent être autorisés les constructions, aménagements et installations liés à la vocation sportives et de loisirs de la zone.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

	UA	UB	UC	UD
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.	X	X	X	X

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

	UA	UB	UC	UD
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.	X	X	X	X

2.4. Prise en compte de la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme

	UA	UB	UC	UD
Dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisés				X

ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Accès

	UA	UB	UC	UD
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.	X	X	X	X
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.	X	X	X	X
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.	X	X	X	X
Tout aménagement doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.		X	X	X

3.2- Voirie

	UA	UB	UC	UD
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité civile, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.	X	X	X	X
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.	X			
Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 mètres de chaussée.		X	X	X
Les voies en impasse de plus de 60 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.		X	X	X
L'entrée charretière devra être située à 5 m de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique. Cette disposition peut ne pas s'appliquer pour les accès situés dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignés d'une placette de retournement ou d'une intersection. Si la visibilité est réduite des pans coupés devront être réalisés.		X	X	X

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau

	UA	UB	UC	UD
Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes	X	X	X	X
La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.	X	X	X	X

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

	UA	UB	UC	UD
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.	X	X	X	X
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.	X	X	X	X

En secteur UDa, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur et après étude du dossier par les organismes concernés.

b) Eaux pluviales

	UA	UB	UC	UD
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées sur l'unité foncière. Le trop plein peut être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet si ce réseau est suffisant et adapté. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.	X	X	X	X
Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial du 4 novembre 2014, et aura une capacité de 1m ³ pour 25m ² de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.	X	X	X	X
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux voisins.	X	X	X	X

Les eaux de piscine seront pré-épurées, notamment déchlorées ou dessalées et évacuées sur la propriété par l'intermédiaire d'un puit perdu	X	X	X	X
--	---	---	---	---

4.3 - Réseaux divers

	UA	UB	UC	UD
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait réalisée sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.	X	X	X	X

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Généralités

	UA	UB	UC	UD
Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins.	X	X		
Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites des voies et emprises publiques actuelles ou projetées			X	X

6.2 Implantations différentes du 6.1 admises

	UA	UB	UC	UD
lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,	X	X		
lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait, l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants	X	X	X	X
lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres,	X	X		
lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine	X	X		
la construction d'immeubles sur arcades en façade sur rue devra permettre un cheminement et une largeur compatibles avec les normes en matière d'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite	X	X		
lorsque les bâtiments enjambent des emprises publiques, la hauteur des passages libres sous constructions nouvelles sera d'au moins 4,3 m au dessus des voies	X	X		
en cas d'extension limitée à 30% de la surface de plancher, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue			X	X
pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m			X	X
pour les constructions annexes inférieures à 3,50m au faitage			X	X
pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	X	X	X	X
Pour les terrasses commerciales couvertes démontables	X	X		

le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite des berges		X	X	X
Par rapport au domaine public fluvial, les constructions devront être implantées à au moins 7.8 mètres du bord du cours d'eau.				X

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Généralités

	UA	UB	UC	UD
En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre propriété, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Au-delà de cette profondeur maximale de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions le long des limites séparatives des parcelles sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Ces dispositions ne sauraient être opposables lorsque : → le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales, → il s'agit de la reconstitution de bâtiments détruits ou en ruines, → la construction est à édifier en mitoyenneté et contiguïté de bâtiments existants sur le fonds voisin, → les constructions et installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, → pour des raisons de cohérences architecturales, urbaines ou paysagères.	X			
Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives la distance de tout point du bâtiment à édifier doit être au moins égale à 3 mètres.		X		
Lorsque les constructions joignent les limites séparatives en bordure des voies, elles peuvent avoir 9 mètres au faitage sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de l'emplacement réservé. Au delà de cette profondeur, des constructions peuvent être réalisées contre les limites séparatives si elles n'excèdent pas une hauteur de 3,50 m.		X		
Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Cette distance est fixée à 6m minimum lorsque la limite séparative borde un fossé ou un cours d'eau.			X	X

7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

→ en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants			X	X
→ pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes			X	X
→ pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur cumulée (construction existante + extension) du bâtiment situé sur la (ou les) limite(s) séparative(s) n'excède pas 10m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés			X	
→ pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur cumulée (construction existante + extension) du bâtiment situé sur la (ou les) limite(s) séparative(s) n'excède pas 12m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés				X
→ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			X	X
→ pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1m			X	X
Pour les terrasses commerciales couvertes démontables	X	X		

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

	UA	UB	UC	UD
Non réglementée	X	X		
Une distance minimale de 3 mètres devra être respectée entre les façades. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.			X	X

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	UA	UB	UC	D
Non réglementée	X	X	X	X

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage. Par sol existant il faut considérer le terrain naturel avant terrassement.

	UA	UB	UC	UD
Dans les cas de groupement d'habitats lorsque l'enveloppe générale des toitures avoisinantes est aisément identifiable, les faîtages des toits doivent respecter cette hauteur	X			
La hauteur absolue ne peut excéder 10m à l'égout du toit et 12m au faîtage		X		
La hauteur absolue des constructions en limite séparative ne devra pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage, sauf à être jumelées sans décalage de part et d'autre de la limite, auquel cas les hauteurs ne pourront excéder 7,0 m à l'égout du toit et 9,0 m au faîtage.			X	X
Dans les autres cas, les constructions ne devront pas s'élever à plus de 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.				
La règle de hauteur ne peut être opposée à toute demande d'autorisation de travaux visant à maintenir ou restituer son caractère à un bâtiment d'intérêt historique, urbanistique ou architectural certain.	X	X	X	X
Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	X	X	X	X

ARTICLE U11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

	UA	UB	UC	UD
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	X	X	X	X
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel, tout en privilégiant, selon le contexte, une architecture contemporaine de qualité.	X	X	X	X
Couvertures : Les couvertures en tuiles seront réalisées par des tuiles de type canal (d'aspect vieilli, ou mieux de récupération pour les tuiles de couvert). Les pentes devront être de 25 à 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. L'usage d'autres matériaux ne pourra être envisagé que dans certains cas exceptionnels justifiés par la cohérence architecturale. Les toitures des constructions doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tel que les cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques... Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débord de chevrons. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.	X			

	UA	UB	UC	UD
<p>Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'elles concernent des annexes (garages, abris, ...). - Lorsque pour des raisons topographiques ou de configuration, il est démontré une impossibilité technique de réaliser une toiture classique. 	X	X	X	X
<p>Adaptation au terrain</p> <p>La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais et déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.</p> <p>Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation du droit des sols requise.</p>	X			
<p>Orientation</p> <p>Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.</p>	X	X	X	X
<p>Aspect des constructions</p> <p>Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.</p>	X	X	X	X
<p>Traitement des façades :</p> <p>Le traitement des façades sera en harmonie avec les façades avoisinantes.</p> <p>Sauf à être à pierre vue, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées).</p>	X			
<p>L'enduit préconisé, à base de sables de pays, sera frotassé, taloché ou lissé. Les couleurs vives et crues sont interdites.</p>	X	X	X	X
<p>Menuiseries :</p> <p>Les menuiseries seront généralement en bois peint et adaptées à la typologie du bâti</p>	X			
<p>Devantures de magasins :</p> <p>Les devantures devront s'intégrer à la composition générale de la façade. Le choix des matériaux et des couleurs devra permettre à celles-ci de s'harmoniser dans l'ensemble du bâti.</p>	X			
<p>Clôtures :</p> <p>Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture devra avoir un aspect fini et sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur et d'une épaisseur suffisante pour assurer cette continuité (hors zone inondable).</p> <p>Des grilles sur murs, ou des clôtures métalliques répondant aux exigences du PPRi pourront être admises.</p> <p>L'enduit de la clôture à base de sables de pays sera frotassé, taloché ou lissé. Les couleurs vives sont interdites. La hauteur maximum de la clôture est portée à 2m.</p>	X			

	UA	UB	UC	UD
<p>Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur. La clôture sera en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures et bâtiments avoisinants vus du domaine public.</p> <p>Elles seront de préférence constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,50m.</p> <p>L'édification de murs de clôtures traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite est toutefois admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> à condition qu'ils permettent une harmonie avec la typologie locale et que leur hauteur ne dépasse pas 2m (sauf reconstitution d'un mur existant ayant une hauteur supérieure), qu'ils aient un aspect fini. <p>Dans le cas de réalisation de murs pleins ou murs bahuts, l'enduit de la clôture à base de sables de pays sera froissé, taloché ou lissé. Les couleurs vives sont interdites.</p> <p>Dans tous les cas, les murs en pierre visibles de la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.</p> <p>Les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou mieux encore, en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée.</p> <p>Les talus et murs, y compris les murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur traitement.</p>		X	X	X
	UA	UB	UC	UD
Annexes				
<p>Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés. Les annexes de type abri bois inférieur à 20 m² d'emprise au sol sont autorisées ;</p>		X	X	X
Aménagements ou accompagnements :				
<p>Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation sont interdits en façades visibles depuis le domaine public. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.</p>	X	X	X	X
<p>Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> les ensembles d'émission ou de réception de signaux radio-électriques, les relais pour les communications téléphoniques. 	X	X	X	X
<p>Les Cuves à réserve de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées.</p>	X	X	X	X
<p>Les Cuves à réserve de combustible (gaz) doivent être enterrées</p>	X	X	X	X
<p>Les ouvrages de soutènement ne pourront être autorisés que pour assurer la stabilité des édifices et aménagements suivant le terrain naturel. Leurs matériaux devront s'harmoniser avec le caractère des immeubles et lieux environnants</p>	X			
<p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les PAV (Points d'Apports Volontaires) et les PAV (Points d'Apports Volontaires) devront se situer en entrée d'opération. Le stationnement pour l'usage de ces aménagements devra être prévu en dehors des voies de circulation.</p>	X	X	X	X

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est cependant exigé le respect des normes suivantes :

12-1. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Destination	Places de stationnement	UA	UB	UC	UD
Habitations	1 place par logement créé de moins de 60m ² de surface de plancher créé	X			
	2 places par logement créé de plus de 60m ² de surface de plancher créé	X			
	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher créé par logement		X	X	X
	1 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.	X	X	X	X
	Dans le cas d'opérations comportant 5 logements ou plus, des places communes de stationnement (parking visiteurs) devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place par logement. Ces places viennent en suppléments des places de stationnement propres à chaque logement.		X	X	X

Destination	Places de stationnement	UA	UB	UC	UD
Bureaux & services	1 place pour 60 m ² de surface de plancher créés	X			
	1 place pour 30 m ² de surface de plancher créés		X	X	X
Commerces & artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher créés			X	X
	1 place pour 50 m ² de surface de plancher créés pour commerces de plus de 100m ² de surface de plancher	X	X		
Hébergements hôteliers	1 place par chambre créée	X	X	X	X
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun	X	X	X	X

12-2. Normes de places de stationnement exigées pour les cycles

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée	UA	UB	UC	UD
1. Habitat	A partir de 300 m ² de surface de plancher destinée à l'habitat : 1.5 m ² de local par tranche de 70 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation	X	X	X	X
2. Bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	X	X	X	X

12-3. Modalités d'application

	UA	UB	UC	UD
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.	X	X	X	X
Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs	X	X	X	X

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

	UA	UB	UC	UD
Les individus végétaux remarquables et intéressants identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 du présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.	X	X	X	X
Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur. Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.			X	X

	UA	UB	UC	UD
La plantation de végétaux pour la réalisation de haies ou massifs devra privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes. Dans ce cadre, la plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,..est fortement déconseillée et une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.	X	X	X	X
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 15 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m ² de surface d'espace vert.		X		
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m ² de surface d'espace vert. S'il y a moins de 30% d'espaces verts, la surface des espaces verts existants ne devra pas être diminuée.			X	X
Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés, si elles sont traitées en espaces verts et doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre.		X	X	X
Les installations, travaux divers, citernes non enterrés seront masqués par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal).		X	X	X
Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,...).	X	X	X	X

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

	UA	UB	UC	UD
Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.	X	X	X	X

ARTICLE U15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

	UA	UB	UC	UD
Non réglementé	X	X	X	X

ARTICLE U16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

	UA	UB	UC	UD
Conditions de desserte des terrains par les réseaux :		X	X	X
Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné » entre le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, dans les lotissements ou zone d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur. Ces infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques.				
Les immeubles neufs, dès lors qu'ils regroupent plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés des lignes très haut débit en fibre optique.	X	X	X	X



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UY

Caractère des zones

1. La zone UE

La zone **UE** est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

La zone **UE** comprend un **secteur UEa** non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

2. La zone UY

La zone **UY** correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales ainsi qu'aux activités sportives et de loisirs.

Elle comprend un **secteur UYa** non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UE-UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-UY2,	X	X
Les commerces, locaux artisanaux autres que celles visées à l'article UE-UY2,	x	
Les bâtiments d'exploitation agricole,	X	X
Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.	X	X
Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UE-UY2.	X	X

ARTICLE UE-UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises :

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> • que le logement se situe dans le volume bâti destiné à l'activité ou en continuité de celui-ci ; • que la surface de plancher n'exécède pas 80m², • que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure à la moitié de la surface de plancher totale des bâtiments construits nécessaires à l'activité, 		X
L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes ne répondant pas à la vocation de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> • que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² • que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'exécède pas un total de 300m² de surface de plancher par unité foncière 	X	X
Les commerces, locaux artisanaux si la capacité d'accueil des établissements recevant du public non sensibilisés au risque nucléaire n'exécède pas 20 personnes	X	
L'extension et l'aménagement des ERP existants non sensibilisés au risque nucléaire, dont la capacité d'accueil excède 20 personnes, sous réserve de ne pas augmenter cette capacité d'accueil	x	

- les affouillements et exhaussements des sols :

	UE	Uy
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne prennent pas appui sur les constructions voisines	X	X
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux équipements publics routiers en démontrant la nécessité technique de leur implantation	X	X

En secteur Uya : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE-UY1 à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les dispositifs d'assainissement autonome.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

	UE	UY
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.	X	X

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

	UE	UY
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.	X	X

ARTICLE UE-UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Accès

	UE	UY
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage).	X	X
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.	X	X
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.	X	X
Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.	X	X
En bordure de la RD 243, les accès directs sont interdits s'il existe une possibilité de desserte par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point par propriété.	X	X
La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation (Exemple rond-point...)	X	X
L'entrée charretière devra être située à 5 m de l'alignement par rapport au domaine public (voie communale ou voie départementale) ou aux voies ouvertes à la circulation publique.	X	X

3.2 - Voirie

	UE	UY
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	X	X
Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 8m (6m + trottoir accessible PMR + accotement 50cm).	X	X
	UE	UY
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.	X	X

ARTICLE UE-UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

	UE	UY
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité industrielle ou artisanale doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	X	X
La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.	X	X

4.2 – Assainissement

	UE	UY
Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement de la zone.	X	X
<u>En secteurs UEa et UYa</u> , tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.	X	X
Eaux résiduelles industrielles : Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.	X	X
	UE	UY
Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées sur l'unité foncière. Le trop plein peut être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet si ce réseau est suffisant et adapté. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Le dispositif de collecte doit être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial du 4 novembre 2014 avec une capacité de 1m ³ pour 25m ² de terrain imperméabilisé.	X	X

ARTICLE UE-UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

	UE	UY
Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.	X	X

ARTICLE UE-UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

	UE	UY
15 mètres de l'axe des RD 204 et 243	X	X
50 mètres de l'axe de l'Autoroute A7 et 35 m de l'axe des bretelles d'accès	X	X
45 mètres de l'axe de la RD 994 du côté Ouest de la voie	X	X
25 mètres de l'axe de la RD 994 du côté Est de la voie	X	X
25 mètres de l'axe de la RD 26	X	X
15 mètres de l'axe des autres RD	X	X
6 mètres des fossés, des berges des cours d'eau et canaux	X	X
10 mètres de l'axe des autres types de voie	X	X
Par rapport au domaine public fluvial, les constructions devront être implantées à au moins 7.8 mètres du bord du cours d'eau.	X	X

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

	UE	UY
En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.	X	X
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	X	X

ARTICLE UE-UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

	UE	UY
Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 5 mètres au minimum.	X	X
Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux industriels ou deux artisans présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent. Cette disposition ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un terrain considéré.	X	X
Des implantations différentes peuvent être admises : → en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. → Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m au faitage et une longueur de 12m. → Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	X	X

ARTICLE UE-UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

	UE	UY
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m.	X	X

ARTICLE UE-UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	UE	UY
Non réglementé.	X	X

ARTICLE UE-UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	UE	UY
La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 15 mètres au faîtage mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.	X	X
Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.	X	X

ARTICLE UE-UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	UE	UY
En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.	X	X
Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.	X	X

	UE	UY
<p>Épidermes Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium,... dans la mesure où ils sont peints ou laqués)</p>	X	X
<p>Couleurs Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple. Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.</p>	X	X

	UE	UY
Clôtures La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes : a) hauteur maximum 2 mètres, b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort - le scellement se fera sans fondations dépassant du sol, c) entre l'ossature la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée, d) le grillage ne pourra pas reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol, e) la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation. f) les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée ; dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du/des bâtiments correspondants ; leur hauteur ne pourra excéder 2m	X	X

ARTICLE UE-UY12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Définitions

	UE	UY
Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.	X	X
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	X	X

12-2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Destination	Places de stationnement à réaliser	UE	UY
<u>Logements de fonction</u>	1 place	X	X
<u>Bureaux et services</u>	1 place pour 20 m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Commerces</u>	1 place pour 30 m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Artisanat</u>	1 place pour 50 m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Industrie</u>	1 place pour 80 m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Entrepôts</u>	1 place pour 400m ² de surface de plancher créés	X	X
<u>Hébergements hôteliers</u>	1 place par chambre créée	X	X
<u>Équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun	X	X

12-3. Normes de places de stationnement exigées pour les cycles

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée	UE	UY
1. Habitat (logements de fonction)	1.5 m ² de local par tranche de 80 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation	X	X
2. Bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	X	X



12.4. Modalités d'application

	UE	UY
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.	X	X
Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.	X	X

ARTICLE UE-UY13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

	UE	UY
Les surfaces libres de toute construction, et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.	X	X
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes reprenant notamment les principes des coupes vents orientés Est Ouest.	X	X
En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1.5m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.	X	X
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière	X	X
Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.	X	X
L'emprise imperméabilisée des terrains ne peut excéder 75% de la superficie des terrains.	X	X

ARTICLE UE-UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

	UE	UY
Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.	X	X

ARTICLE UE-UY15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

	UE	UY
Non réglementé	X	X

ARTICLE UE-UY16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

	UE	UY
Conditions de desserte des terrains par les réseaux :	X	X
Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné » entre le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, dans les lotissements ou zone d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur. Ces infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques.		
Les immeubles neufs, dès lors qu'ils regroupent plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés des lignes très haut débit en fibre optique.	X	X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ correspond au périmètre de la ZAC "PAN EURO PARC".

La zone UZ comprend plusieurs secteurs :

- le secteur UZi1 correspondant aux terrains destinés à accueillir des activités ayant trait de façon directe ou indirecte à la logistique, c'est à dire le stockage, l'entrepotage, le groupage, le dégroupage, la distribution et le transport et toutes les activités artisanales et industrielles,
- le secteur UZi2 se caractérisant par une hauteur moins importante des constructions et une possibilité de densité plus importante des constructions,
- le secteur UZa correspondant aux propriétés bâties existantes.

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.- En secteurs UZi1 et UZi2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2,
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux non liés à des activités logistiques,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UZ2.

1.2.- En secteur UZa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UZ2

ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. En secteurs UZi1 et UZi2

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des activités de logistique de la zone.
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc..) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant. Dans ce but, les mâts d'antenne de type téléphonie mobile ou autres devront être limités en nombre, les différents opérateurs devront se regrouper sur des supports communs.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les installations photovoltaïques à condition d'être installées au sol, sur des ombrières ou sur des bâtiments.

2.2. Outre les occupations et utilisations du sol autorisées en secteurs UZi1 et UZi2, en secteur UZa

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.
- La transformation des constructions annexes existantes : hangars, remises, granges, sans création de nouveaux logements.
- Les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales et de services liées aux activités principales du secteur de zone UZi, tels

que hôtels, restaurants...

- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc..) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant. Dans ce but, les mâts d'antenne de type téléphonie mobile ou autres devront être limités en nombre, les différents opérateurs devront se regrouper sur des supports communs.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1. En secteur UZi1

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

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits.

3.2. En secteur UZi2

3.2.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

~~Les accès directs sur les routes départementales sont interdits.~~

A titre exceptionnel, des accès directs aux routes départementales peuvent être autorisés, sous réserve de l'accord formel préalable du Conseil Départemental, à condition d'être réalisés au moyen de carrefours sécurisés mutualisant les dessertes et intégrant les gabarits de Transports Exceptionnels.

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

3.2.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6m pour les voies à double sens et 3 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

3.3. En secteur UZa

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

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

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur la RD8 seront maintenus. En cas de nouvelles constructions sur les îlots concernés, une étude spécifique sera menée pour le réaménagement de ces accès en fonction du trafic généré par les nouvelles constructions.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. En secteur UZI

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des conduites de caractéristiques suffisantes.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.

Assainissement

- Eaux usées :

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

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées sur l'unité foncière. Le trop plein peut être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial avec une capacité de 1 m³ pour 25 m² de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

4.2. En secteur UZa

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des conduites de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

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

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m de la limite de l'emprise des voies qui pourraient être créées.

En bordure de la RD8, les constructions devront respecter le recul de 10 m imposé par l'aménagement d'un espace vert privatif en limite de domaine public.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. En secteur UZi

Limites de ZAC et limites de zones : Toutes les constructions autorisées devront respecter un recul de 15m par rapport aux limites de ZAC ou de zones.

Limites séparatives à l'intérieur des zones :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

7.2. En secteur UZa

Chaque construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur de cette construction avec un minimum de 5m.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. En secteur UZi1

Les constructions doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 4m.

8.2. En secteur UZi2

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m.

8.2. En secteur UZa

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m.



ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En secteur UZi1

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'îlot de propriété.

9.2. En secteur UZi2

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'îlot de propriété.

9.3. En secteur UZa

Non réglementée.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. En secteur UZi1

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne pourra excéder 20m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments abritant un équipement spécifique de stockage ou industriel lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ces derniers n'excédant pas 30m de hauteur et 15% de la superficie totale de la surface de plancher de chaque bâtiment.

10.2. En secteur UZi2

La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 45 25 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.

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

10.3. En secteur UZa

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment ne devra pas excéder 7m pour les constructions à usage d'habitation et 12 m pour les autres constructions autorisées mentionnées au 2.2 de l'article UZ2. Cette hauteur maximale est portée à 25 m pour les constructions autorisées au 2.1 de l'article UZ2.

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

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

11.1. En secteur UZi1

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

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence 2 matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier....).

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du ver cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grilles à mailles soudées et potelets métalliques ; leur hauteur absolue ne pourra excéder 2m. Toutes les clôtures visibles depuis la RD8 seront de couleur verte référence RAL 6005.

11.2. En secteur UZi2

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Épidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium,...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction, soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Clôtures

La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- a) hauteur maximum 2 mètres
- b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort - le scellement se fera sans fondations dépassant du sol.
- c) entre l'ossature la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée.
- d) le grillage ne pourra pas reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol,
- e) la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation. Les clôtures devront être doublées de plantations de hautes tiges.
- f) les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée ; dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du/des bâtiment(s) correspondant(s) ; leur hauteur ne pourra excéder 2m ;
- g) les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.

11.3. En secteur UZa

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

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. En secteurs UZi1 et UZi2

Le stationnement des véhicules y compris les 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- pour les activités de logistique : 1 place de stationnement par 400m² de surface de plancher,
- pour les bureaux directement liés à la logistique : 1 place de stationnement par 40m² de surface de plancher,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher,
- pour les dépôts à l'air libre, la superficie de stationnement sera égale à 10% de la surface du dépôt,
- pour les établissements recevant du public (salles de spectacles, réunions,..) : 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies,
- pour les logements autorisés : 1 place en dessous de 60m² de surface de plancher ; 2 places au-dessus de 60m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules industriels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

12.2. En secteur UZa

Le stationnement des véhicules y compris les 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- pour les logements : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels : 1 place par chambre + 1 place par 200m² de surface de plancher pour le personnel,
- pour les restaurants : 1 place pour 4 couverts,
- pour les activités de logistique : 1 place de stationnement par 400m² de surface de plancher,
- pour les bureaux directement liés à la logistique : 1 place de stationnement par 40m² de surface de plancher,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher,
- pour les dépôts à l'air libre, la superficie de stationnement sera égale à 10% de la surface du dépôt,
- pour les établissements recevant du public (salles de spectacles, réunions,...) : 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies,

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-3. Normes de places de stationnement exigées pour les cycles

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
1. Habitat (logements de fonction)	1.5 m ² de local par tranche de 80 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. En secteur UZi1

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige.

Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier d'autorisation du droit des sols. Ce plan précis et détaillé comportera l'implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige), définition des essences et tailles des végétaux.

En bordure de la RD8 : Lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction, devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la RD8 ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10m depuis la limite du domaine public.

13.2. En secteur UZi2

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes reprenant les principes des coupes vents orientés Est Ouest.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1,5m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

En bordure de la RD8 : Lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction, devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la RD8 ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10m depuis la limite du domaine public.

13.3. En secteur UZa

13.3.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0.35/0.40 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol)

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

13.3.2. Plantations à réaliser

- La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 15% de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre tige pour 50 m² de surface d'espace vert et reprenant les principes des coupes vent orientés Est-Ouest.

- Aux abords des voies, les végétaux à planter auront les tailles minimum suivantes :

- . arbres feuillus : 20/22 cm de circonférence
- . arbres conifères : 2.50 ml/3.00 ml de haut selon les espèces ;
- . arbustes : 0.50 ml/0.60 ml de haut avec 4 tiges minimum

13.3.3. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal).

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé du 24 Mars 2014.

ARTICLE UZ 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UZ 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Upv

Caractère de la zone

La zone Upv correspond aux secteurs dédiés au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque.

ARTICLE Upv1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article Upv2 sont interdites.

ARTICLE Upv2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, antennes, etc..) sous réserve de s'intégrer à l'aspect architectural environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE Upv3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Pour une nouvelle construction, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout nouvel accès sur les voies départementales est interdit s'il existe une possibilité de desserte par une autre voie; si cette possibilité n'existe pas, l'accès peut être autorisé, mais en un seul point.

Les portails doivent être implantés à 5m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), en ménageant des pans coupés à 45° si la visibilité l'exige.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE Upv 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.

2 - Assainissement

- Eaux usées :

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

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées sur l'unité foncière. Le trop plein peut être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial avec une capacité de 1 m³ pour 25 m² de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.

ARTICLE Upv 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- 75 mètres de l'axe de la RD 243
- 10 mètres de l'axe des autres types de voie,
- 6 mètres des berges des cours d'eau et canaux.
- à au moins 7.8 mètres du bord du cours d'eau par rapport au domaine public fluvial.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Le long des fossés et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite des berges.

ARTICLE Upv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Upv 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE Upv 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'îlot de propriété.

ARTICLE Upv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium,... dans la mesure où ils sont peints ou laqués

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Clôtures

La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- a) hauteur maximum 2 mètre,
- b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort - le scellement se fera sans fondations dépassant du sol,
- c) entre l'ossature la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée,
- d) le grillage ne pourra pas reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol,
- e) la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation.
- f) les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée ; dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du/des bâtiments correspondants ; leur hauteur ne pourra excéder 2m ;
- g) les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE Upv 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes reprenant notamment les principes des coupes vents orientés Est Ouest.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1.5m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

L'emprise imperméabilisée des terrains ne peut excéder 75% de la superficie des terrains.

ARTICLE Upv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

ARTICLE Upv 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE Upv 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).



CHAPITRE 2 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone

Les zones 1AU correspondent aux secteurs de la Commune insuffisamment équipés (réseaux et voirie) dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUd renvoie à la zone UD, la zone 1AUya renvoie au secteur UYa, etc.). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone 1AU, sauf prescriptions particulières des secteurs cités plus haut.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif le cas échéant, et d'électricité sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- la défense incendie du projet est assurée.
- Le projet d'aménagement doit respecter les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U correspondante.

2.2. Dans le cas où les conditions du 2.1. ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes :
 - o 200m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation,
 - 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Concernant les eaux pluviales, le schéma directeur du 4 novembre 2014 devra être respecté. Les bassins de rétention devront pouvoir recevoir une pluie d'occurrence trentennale.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Hors agglomération, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles
- 75 mètres de l'axe de la RN 7 et des RD 994, RD 8, RD 243 et RD 204
- 25 mètres de l'axe des RD 26 (section sud), RD12 et RD 160
- 6 mètres des berges des canaux et cours d'eau.

Pour les autres voies, les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES OU UNE MÊME PROPRIETE

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

De plus, pour tout projet bordant une zone cultivée ou cultivable, la marge de recul des constructions par rapport à la limite séparative devra être constituée d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

ARTICLE 1AU 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Conditions de desserte des terrains par les réseaux :

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné » entre le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, dans les lotissements ou zone d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur. Ces infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques.

Les immeubles neufs, dès lors qu'ils groupent plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés des lignes très haut débit en fibre optique.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et de ses secteurs est conditionnée par une modification, une révision allégée ou une mise en compatibilité du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.2. L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans les limites suivantes :

- 200m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation,
- 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉGOUTS ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué du 24 Mars 2014.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

ARTICLE 2AU 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Ae correspondant à une activité économique existante en zone agricole,
- le secteur Ap correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère à préserver.

Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, se reporter au chapitre 7 du présent règlement.

La zone est concernée par un périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008.

ARTICLE A1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.1. Règles générales (hors secteurs Ae, Ap)

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- **A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions** (voir critères en chapitre 10 du présent règlement) :
 - les bâtiments techniques ;
 - les constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 150m² sous réserve de l'existence légale d'au-moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
 - les installations classées ;
 - les affouillements et exhaussements de sol.
- **A condition qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,

- **A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**
 - l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 40% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m², et 250 m² d'emprise au sol.
 - les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35m pour les piscines), et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes, piscines comprises, dont 35m² pour les piscines).
- **A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation.**
 - Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez

2.2. Secteur Ae

- la création et l'extension des constructions et installations à vocation d'activité,
- les ouvrages et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3. Secteur Ap

- Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Pour une nouvelle construction, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout nouvel accès à partir des RD 26, 94, 8, 12, 160, 204 et 243 est interdit s'il existe une possibilité de desserte par une autre voie; si cette possibilité n'existe pas, l'accès peut être autorisé, mais en un seul point.

Les portails doivent être implantés à 5m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), en ménageant des pans coupés à 45° si la visibilité l'exige.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ae et du périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008 :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé.

En secteur Ae :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Au sein du périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008 :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour être conforme aux normes, notamment sanitaires, en vigueur (débit, tuyauterie...). L'utilisation de l'eau de captages destinés à la consommation humaine ou ayant un usage sanitaire est interdite.

4.2 - Défense extérieure contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.

4.3 - Assainissement

- Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent récupérer les eaux pluviales sur leur propriété. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial du 4 novembre 2014, et aura une capacité de 1m³ pour 25m² de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.

Les eaux de piscine seront pré-épurées, notamment déchlorées ou dessalées et évacuées sur la propriété par l'intermédiaire d'un puit perdu.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué du 24 Mars 2014.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Ae) :

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles
- 75 mètres de l'axe de la RN 7 et des RD 994, RD 8, RD 243 et RD 204
- 25 mètres de l'axe des RD 26 (section sud), RD12 et RD 160
- 10 mètres de l'axe des autres voies
- 6 mètres des berges des canaux et cours d'eau.

2.2. En secteur Ae :

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres des voies et emprise publiques.
- 6 mètres des berges des canaux et cours d'eau.

Les marges de recul ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

ARTICLE A7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m au faîtage et une longueur de 12m pour la totalité du bâti
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m².
Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur absolue maximum au faîtage

La hauteur des constructions autorisées dans la zone, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 6m au faîtage des toitures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 m au faîtage.

10.3. Dépassement de la hauteur fixée au 10.2

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Disposition générale

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.. seront traités de la même façon que les constructions principales.

Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes et le paysage.

Clôtures

Les clôtures doivent être nécessaires à l'exploitation, elles seront en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 2 mètres ; une hauteur supérieure sera tolérée pour les exploitations d'élevage. La nature des matériaux utilisés et les caractéristiques de la

clôture devront être justifiés par la nature et les nécessités de l'exploitation.



ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de création d'annexe à une habitation, y compris piscine, bordant une zone cultivée ou cultivable, la bande de recul de 5m par rapport aux limites séparatives devra être constituée d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Np relatif à des secteurs particuliers de protection stricte en raison de la présence de sites classés ou inscrits
- le secteur Ng relatif à des secteurs où l'exploitation de carrières est autorisée
- le secteur Nf correspondant aux emprises des aménagements et terrains de la Compagnie Nationale du Rhône non affectées d'un autre zonage
- le secteur NI1 correspondant au complexe touristique de La Roquette
- le secteur NI2 correspondant au Château de St Ferréol
- le secteur NI3 correspondant au Château de la Croix Chabrières
- le secteur Ns correspondant aux centres de loisirs de Penègue et St Ferréol
- le secteur Ns1 correspondant au parc accrobranche
- le secteur Ns2 correspondant au parc des Jardins du Lez
- le secteur Ns3 correspondant à l'hippodrome
- le secteur Ns4 correspondant au stade de Moto Ball
- le secteur Nt correspondant au site du Mas Montsoleil à requalifier
- le secteur Nt2 correspond aux campings existants de la Simioune et du Barry.

Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : se reporter au chapitre 7 du présent règlement.

La zone est concernée par un périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008.

ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

La restauration des bâtiments démolie relève de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

La zone N est concernée par une zone Non Aedificandi où toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux est soumis à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Règles générales (hors secteurs NI, Ns, Np, Ng, Nf et Nt)

- **A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous**

réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 40% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m², et 250 m² d'emprise au sol.
- les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35m pour les piscines), et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes, piscines comprises, dont 35m² pour les piscines).

• **Sont également autorisés :**

- les constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition de respecter les notions de sièges d'exploitations (cf annexe du règlement).
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. Secteurs NI1, NI2, NI3, Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Nt2

	NI1	NI2	NI3	Ns	Ns1	Ns2	Ns3	Ns4	Nt2
L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à condition d'être destinés aux activités touristiques de la zone	X	X	X						
Les habitations légères de loisir dans la limite de 800 m ² d'emprise au sol totale et 65 m ² d'emprise au sol par bâtiment	X								
Les constructions nécessaires à l'accueil du public (type salle événementielle, office, sanitaires...) dans la limite de 450 m ² de surface de plancher et 800 m ² d'emprise au sol	X		X						
Les constructions nécessaires à l'accueil du public (type salle événementielle, office, sanitaires...) dans la limite de 800 m ² de surface de plancher et 1000 m ² d'emprise au sol		X							
Les ICFE (caves de vinification) sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone	X		X						
Les locaux commerciaux dans la limite de 100 m ² de surface de plancher	X		X						
l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existant à condition d'être destinés aux activités existantes				X					
Les constructions nécessaires au parc accrobranche existant ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil du public dans le domaine du sport et des loisirs					X				
les aménagements légers de sport et de loisir et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public					X	X			
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'hippodrome existant : - La construction de box pour les chevaux dans la limite de 200m ² d'emprise au sol ; - La construction de locaux techniques dans la limite de 100m ² de surface de plancher; - Les constructions nécessaires à l'accueil du public dans la limite de 200m ² de surface de plancher							X		
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du stade de moto ball existant et aux activités sportives, d'animation et de loisirs (tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, locaux d'accueil du public...) dans la limite de 200 m ² de surface de plancher.								X	

	NI1	NI2	NI3	Ns	Ns1	Ns2	Ns3	Ns4	Nt2
L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existant à condition d'être destinés aux activités du camping existant									X
un logement de fonction nécessaire au gardiennage et au fonctionnement de l'opération sous réserve que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 70m ² ,		X			X				X
les piscines et les aires de jeux et de sport ouvertes au public à condition d'être nécessaires à la zone	X	X	X	X	X				X
les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être nécessaires à la zone	X	X	X	X	X	X	X	X	X
les ouvrages techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone	X	X	X	X	X	X	X	X	X
les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les constructions doivent s'implanter dans l'emprise des zones d'implantation définies au plan de zonage lorsqu'elles existent		X		X	X				

2.3. Secteur Ng

- l'exploitation de carrières, sous réserve que la réorganisation du sol, après exploitation, privilégie un aménagement en plan d'eau cohérent avec les plans d'eau existants.
- les installations de traitement des matériaux directement liées à l'exploitation du sol, sans manu-facturation, sous réserve d'être évacuées en fin d'exploitation.
- les constructions, à l'exception des habitations et des bâtiments d'occupation permanente, liées à l'exploitation de plans d'eau supérieurs à 10 hectares, sous réserve qu'elles se situent à moins de 50 m de la rive, que leur surface de plancher n'excède pas 0,5 % de la superficie du plan d'eau et qu'elles n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune.

2.4. Secteur Np

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.5 Secteur Nt

- L'aménagement ou extension des bâtiments existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, sans création de nouveaux logement, sans augmentation de la vulnérabilité et sans changement de destination
- Les constructions liées et nécessaires aux Établissements Recevant du Public existants, sous réserve d'être implantées en continuité du bâti existant, et sans augmentation de la capacité d'accueil
- Les aménagements sportifs et équipements légers de loisir, ainsi que les locaux non habités liés et nécessaires à ces activités, dans la limite de 20 m² de surface de plancher
- Les annexes non habitées indépendantes des bâtiments d'habitation dans la limite de 20 m² de surface de plancher
- Les piscines
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.6 Secteur Nf

- les constructions, les installation et l'utilisation des sols nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R. et en général toutes celles réalisées par la C.N.R. dans le cadre de la concession à buts multiples qu'elle a reçu de l'État, en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.

- les

ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 30% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m². La surface de plancher maximale autorisée est de 150m².
- les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m², sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, et dans la limite de 60m² d'emprise au sol (total des annexes piscines comprises).

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Pour une nouvelle construction, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout nouvel accès à partir des RD 26, 94, 8, 12, 160, 204 et 243 est interdit s'il existe une possibilité de desserte par une autre voie; si cette possibilité n'existe pas, l'accès peut être autorisé, mais en un seul point.

Les portails doivent être implantés à 5m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), en ménageant des pans coupés à 45° si la visibilité l'exige.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des secteurs NI1, NI2, NI3, Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Nt, Nt2, et du périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008 :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé.

En secteur NI1, NI2, NI3, Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Nt, Nt2 :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Au sein du périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008 : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour être conforme aux normes, notamment sanitaires, en vigueur (débit, tuyauterie...). L'utilisation de l'eau de captages destinés à la consommation humaine ou ayant un usage sanitaire est interdite.

- Défense extérieure contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront

t respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.

4.2 - Assainissement

- Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Les eaux de piscine seront pré-épurées, notamment déchlorées ou dessalées et évacuées sur la propriété par l'intermédiaire d'un puit perdu.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles
- 75 mètres de l'axe de la RN 7 et des RD 994, RD 8, RD 243 et RD 204
- 25 mètres de l'axe des RD 26 (section sud), RD12 et RD 160
- 10 mètres de l'axe des autres voies
- 6 mètres des berges des canaux et cours d'eau.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. L'implantation du bâtiment par rapport à la limite séparative doit être en tout point au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 en respectant une distance minimale de 5m. (Hauteur tout en respectant une distance minimale de 5m)

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage,
- pour la construction d'un seul bâtiment annexe ou d'un abri de jardin en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m au faitage et une longueur de 12m pour la totalité du bâti,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m.

ARTICLE N8. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale de 3 mètres devra être respectée entre les bâtiments. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.

ARTICLE N9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans l'ensemble de la zone (hors secteurs NI1, NI2, NI3, Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Nt2, Np, Ng, Nf et Nt) : L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m².

Non réglementé pour les autres constructions.

9.2. En secteur NI1 :

- L'emprise au sol totale des habitations légères de loisirs autorisées dans la zone est limitée à 800 m² et 65 m² par bâtiment
- L'emprise au sol totale des constructions destinées à l'accueil du public est limitée à 800 m² d'emprise au sol.

9.3. En secteur NI2 :

- L'emprise au sol totale des constructions destinées à l'accueil du public est limitée à 1000 m² d'emprise au sol.

9.4. En secteur NI1 et NI3 :

L'emprise au sol des commerces est limitée à 100 m²

9.5. En secteur Ns3 :

- L'emprise au sol des box pour les chevaux est limitée à 200 m²
- L'emprise au sol des locaux techniques est limitée à 100 m²
- L'emprise au sol des constructions nécessaires à l'accueil du public est limitée à 200 m²

9.6. En secteur Ns4 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m²

ARTICLE N10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur absolue maximum au faîtage

La hauteur des constructions autorisées dans la zone, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 6m au faîtage des toitures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 m au faîtage.

10.3. Dépassement de la hauteur fixée au 10.2

La hauteur fixée au 10.2. peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes ;

Des adaptations pourront également être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes et le paysage.

Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 2m.

Pour les clôtures nécessaires à l'exploitation, une hauteur supérieure sera tolérée pour les exploitations d'élevage. La nature des matériaux utilisés et les caractéristiques de la clôture devront être justifiées par la nature et les nécessités de l'exploitation.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement, de coupes ou d'abattages d'arbres sont soumises à autorisation.

Dans le secteur NI :

- les plantations existantes doivent, de préférence, être maintenues ;
- les abords des constructions visibles du domaine public devront être plantés de haies vives.

Dans le secteur Ns :

Pour tout projet bordant une zone cultivée ou cultivable, la marge de recul des constructions par rapport à la limite séparative devra être constituée d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

ARTICLE N14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

ARTICLE N15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

A) Risques Naturels Inondation

Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Rhône

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Rhône, approuvé par arrêté préfectoral du 20 Janvier 2000 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort
- zone de risque modéré

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I du Rhône dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Lez

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Lez, approuvé par arrêté préfectoral du 13 Décembre 2006 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue 4 types de zones :

- zone rouge
- zone rouge hachuré
- zone orange
- zone jaune

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I du Lez dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit-terrain.

Risques d'Inondation du Lauzon

L'Atlas des zones inondables identifie une zone d'expansion des crues aux abords du Lauzon. Celle-ci concerne une partie de l'enveloppe urbaine de Bollène. Les zones inondables en crue centennale sont reportées à titre indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U.

Au sein des espaces non urbanisés inondables

Ces espaces sont inconstructibles afin de ne pas augmenter les enjeux sensibles en zone de risque et de préserver les zones d'écoulement et le champ d'expansion de crues.

Les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être admis en dehors des zones exposées à des écoulements rapides.

Au sein des espaces urbanisés inondables

Les projets situés en zone inondable doivent intégrer les mesures de prévention relatives à ce risque au moment de leur conception. Par mesure de précaution, le premier niveau de plancher utile des constructions devra être calé à minimum 0.20 mètres au-dessus de la côte de référence.

Si la côte de référence n'est pas connue, le premier plancher utile devra se situer à minimum 0.50 mètres au-dessus du terrain naturel.

B) Risques Naturels Incendies de Feux de Forêt

Un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt (PPRIF) relatif au Massif d'Uchaux a été approuvé les 30 Septembre 2011 et 10 Octobre 2011 par arrêtés interdépartementaux. Les dispositions du PPRIF s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Le PPRIF comprend notamment un zonage réglementaire constitué de différentes zones :

- la zone R
- la zone B1
- la zone B3

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I.F dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.I.F., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

C) Zones de risques technologiques

La commune de Bollène regroupe plusieurs installations à risques technologiques

PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION DANS LA ZONE DES DANGERS IMMÉDIATS AUTOUR DES INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE (INB)

La commune de Bollène est concernée par les risques technologiques liés à la présence du site nucléaire du Tricastin. Les études de danger disponibles ont permis de définir une zone de danger immédiat au sens de la circulaire du 17 février 2010 relative à la maîtrise des activités au voisinage des installations nucléaires de base (INB) susceptibles de présenter des dangers à l'extérieur du site.

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Tout projet situé dans la zone de danger immédiat sera analysé au regard du guide N°15 de l'Autorité de Sureté Nucléaire du 24 mars 2016.

La zone de danger immédiat comprend une zone d'effets chimiques létaux et une zone globale des effets radiologiques et des effets chimiques irréversibles

- **Zone des effets chimiques létaux**

Tout nouveau projet introduisant des effectifs non sensibilisés dans la zone de danger immédiat est interdit.

Tout nouveau projet, à l'exception d'installations industrielles exploitées par un exploitant nucléaire, ou les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables qui ne nécessitent pas la présence de personnel d'exploitation est interdit

- **Zone des effets radiologiques et des effets chimiques irréversibles**

Les projets sont autorisés s'ils respectent les dispositions suivantes :

Dispositions pratiques de maîtrise de l'urbanisation (MU) dans la zone de danger immédiat autour des INB

Les projets ne doivent pas entraver la bonne mise en œuvre des mesures qui peuvent être décidées par le préfet en cas d'accident : la mise à l'abri, l'évacuation et/ou la prise de comprimés d'iode. La MU dans la zone des dangers immédiats autour des installations nucléaires de base (INB) vise à limiter la densification significative de la population ou de l'installation d'établissements sensibles ou importants qui rendraient impossible la mise en œuvre du PPI. La nature des projets ne doit pas remettre en cause la mise à l'abri en cas d'accident nucléaire. En outre les projets ne doivent pas introduire dans cette zone des personnes vulnérables et des personnes non informées des risques et de la conduite à tenir en cas d'accident.

La Maîtrise de l'Urbanisation vise à :

- S'assurer que toutes les personnes présentes dans les zones de danger des accidents à cinétique rapide peuvent se mettre rapidement à l'abri ;
- Limiter la densification de l'urbanisation afin de permettre l'évacuation des personnes par leurs propres moyens ;
- Limiter la présence de personnes non informées sur les risques et les mesures de prévention.

Les dispositions pratiques de MU pour atteindre ces objectifs de protection des populations sont les suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1 (ou équivalent sur la hauteur des bâtiments en prenant en compte les mesures de protection contre les risques naturels) ;
- les ERP ne doivent pas avoir une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes exception faite des ERP directement liés au site nucléaire dont la faisabilité sera évaluée au cas par cas ;
- les projets introduisant des personnes vulnérables (hospices, maisons de retraite, crèches, etc) sont à éviter ;
- les constructions à usage de bureaux ou artisanal sont dimensionnées de façon à permettre la mise à l'abri et l'évacuation rapide de tous leurs occupants ;
- les accès et voiries permettent une évacuation rapide par les véhicules personnels (pas de voie sans issue notamment) ;
- les activités industrielles doivent être établies de telle sorte que la mise à l'arrêt en sécurité des installations puisse être réalisée dans un délai court ;
- les aires de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement et les aires de stationnement liés à la fréquentation de ces aires sont à éviter ;
- les projets de plein air, les parcs de stationnement, les terrains de camping, de caravaning, les constructions légères sont à éviter ;
- les bâtiments destinés à un service public ou d'intérêt collectif sont à éviter ;
- les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier sont à éviter ;

En outre pour les lotissements, les pétitionnaires doivent démontrer que leur projet ne remet pas en cause l'évacuation rapide des populations du fait de la densification qu'ils apportent dans la zone des dangers immédiats.

Tableau de référence (extrait du guide N°15 de l'Autorité de Sûreté Nucléaire du 24 mars 2016)

Afin de permettre d'apprécier les enjeux et de mettre en œuvre ces principes généraux de manière proportionnée les acteurs peuvent s'appuyer sur le tableau de référence ci-après.

Les préconisations indiquées doivent être appréciées au regard des principes généraux en fonction de la configuration du territoire et de la population. Ainsi si l'implantation d'un établissement recevant du public est a priori à éviter il ne saurait pour autant être question de priver la population existante de commerces et services de proximité. A l'inverse, la faible vulnérabilité d'une activité n'en constitue pas une justification pour l'implantation dans la zone d'aléa à cinétique rapide.

Les types de projets sont donnés à titre indicatif. La vulnérabilité réelle du projet pourra être revue à la hausse ou à la baisse en fonction de l'effectif induit et du degré de connaissance des consignes en cas d'alerte des personnes.

Vulnérabilité	Caractéristiques	Types de projet (à titre indicatif)	Acceptabilité
Négligeable	Les personnes susceptibles d'être présentes dans la zone, si elles existent, le seront en nombre très restreint et sur une courte durée. Elles sont informées des consignes en cas d'alerte.	Espaces naturels/ forestiers Parcs énergétiques (éolien, photovoltaïque) Exploitations agricoles	++
Faible	Le projet contribue à faiblement augmenter la population présente dans la zone. Les actions de protection des populations peuvent être mises en œuvre sans difficulté. Les personnes intéressées sont des résidents ou des travailleurs, elles ont une bonne connaissance des consignes à appliquer en cas d'alerte.	Entrepôts, bureaux Activités industrielles Habitat peu dense Etablissement de proximité ³ , petit commerce	+
Moyenne	Le projet contribue à augmenter significativement la population présente dans la zone. Cette population, majoritairement résidente, sera informée des consignes en cas d'alerte mais les actions de protection immédiate des populations (mise à l'abri et évacuation éventuelle) seront plus difficiles à mettre en œuvre.	Habitat dense Opération d'envergure ERP ⁴ (hors établissements de proximité)	-
Forte	Les personnes susceptibles d'être présentes dans la zone n'auront pas une connaissance suffisante des consignes en cas d'alerte, seront incapables à reconnaître un danger ou difficiles à évacuer. En l'absence de bâti, la mise à l'abri des populations ne pourra pas être assurée.	Établissements sensibles ⁵ Points d'attraction ⁶ Constructions légères Établissements de plein air ⁷ dépourvus de moyens d'alerte et de mise à l'abri	--

³ Établissement de proximité * : aménagement, construction, installation, équipement contribuant à garantir une qualité de vie de la population résidente dans la zone (ex : épicerie, boulangerie, services publics communaux...). Il n'a pas vocation à attirer une clientèle résidant hors de la zone.

⁴ Établissements recevant du public (ERP) : les ERP admis sont conçus et dimensionnés de manière à ne pas remettre en cause la mise en œuvre des actions de protection des populations. Leur taille est proportionnée aux seuls besoins de la population résidente. En fonction du contexte local, cette notion d'acceptabilité peut être affinée en termes de nature, d'effectif, de densité de population, de surface ou de dispositions constructives (local de mise à l'abri).

⁵ Établissement sensible * : établissement qui, par nature, est *a priori* susceptible de recevoir une population incapable à reconnaître un danger ou difficile à évacuer : hôpitaux, centres de soin, centres de rééducation, EHPAD, crèches, garderies, écoles, établissements pénitentiaires...

⁶ Point d'attraction * : aménagement, construction, installation, équipement ayant vocation à attirer une forte concentration de population.

⁷ Établissements de plein air et constructions légères : ils présentent une vulnérabilité importante en raison de leur incapacité à permettre la mise à l'abri. La présence d'un bâti en dur suffisamment dimensionné permet de réduire cette vulnérabilité. La population concernée doit être informée de la conduite à tenir en cas d'alerte.

* Les notions marquées en * n'ont pas de correspondance stricte avec le code de l'urbanisme.

Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

Canalisation GRT GAZ (DN150)

Le territoire communal de Bollène est traversé par la canalisation GRTGAZ (DN 150) qui constitue une servitude d'utilité publique, mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.

DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements

recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

Sans protection considérant le scénario majorant d'une rupture complète	Avec protection (dalles bétons) scénario résiduel d'une brèche de 12mm par corrosion
DS= 45m	DS=5m
DG= 30m	DG=5m
DTG=20m	DTG=5m

Oxyduc AIR LIQUIDE

Pour les travaux réalisés à proximité de l'oxyduc il convient de se rapprocher d'AIR LIQUIDE service canalisation, quartier Le Tonkin 13270 FOS SUR MER téléphone '04 42 47 67 17

Les caractéristiques techniques de l'ouvrage répondent aux conditions et exigences définies par un règlement de sécurité, garantissant sa sûreté intrinsèque. Toutefois, le retour d'expérience de l'exploitation montre qu'un tel ouvrage peut présenter des dangers pour le voisinage.

3 bandes d'effets présentant un risque pour les populations susceptibles de s'y trouver ont été définies :

- **Zone de dangers significatifs** : dans laquelle la concentration en oxygène atteindrait 25% et qui se matérialise par une **bande de 10 mètres de part et d'autre de la canalisation** ;
- **Zone de dangers graves** : dans laquelle la concentration en oxygène atteindrait 37% et qui se matérialise par une **bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation** ;
- **Zone de dangers très graves** : dans laquelle la concentration en oxygène atteindrait 42% et qui se matérialise par une **bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation** ;

Dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation

- **Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- **Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine** correspondant aux premiers effets létaux : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- **Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine** correspondant aux effets létaux significatifs : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

D) Aléa mouvements de terrain naturels

L'Atlas départemental des risques majeurs élaboré par le CETE a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur le territoire communal.

Cinq secteurs de la commune font l'objet d'attentions particulières compte tenu de la nature du sous-sol :

- 4 petits secteurs situés dans le massif de Barry au Nord du territoire communal (Serre du Bourreau, Combe de Fontcouverte, Nord du Château de Barry, Serre Blanc)
- l'ensemble du bassin de Jonquerolle entre les crêtes de Pénègue et du Devès, au Sud du territoire communal

La commune compte quelques secteurs d'effondrement, des avens, qui ne sont pas à proximité de zones constructibles mais qu'il convient de répertorier dans le PLU.

E) Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 3, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010. L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

F) Zone de bruit

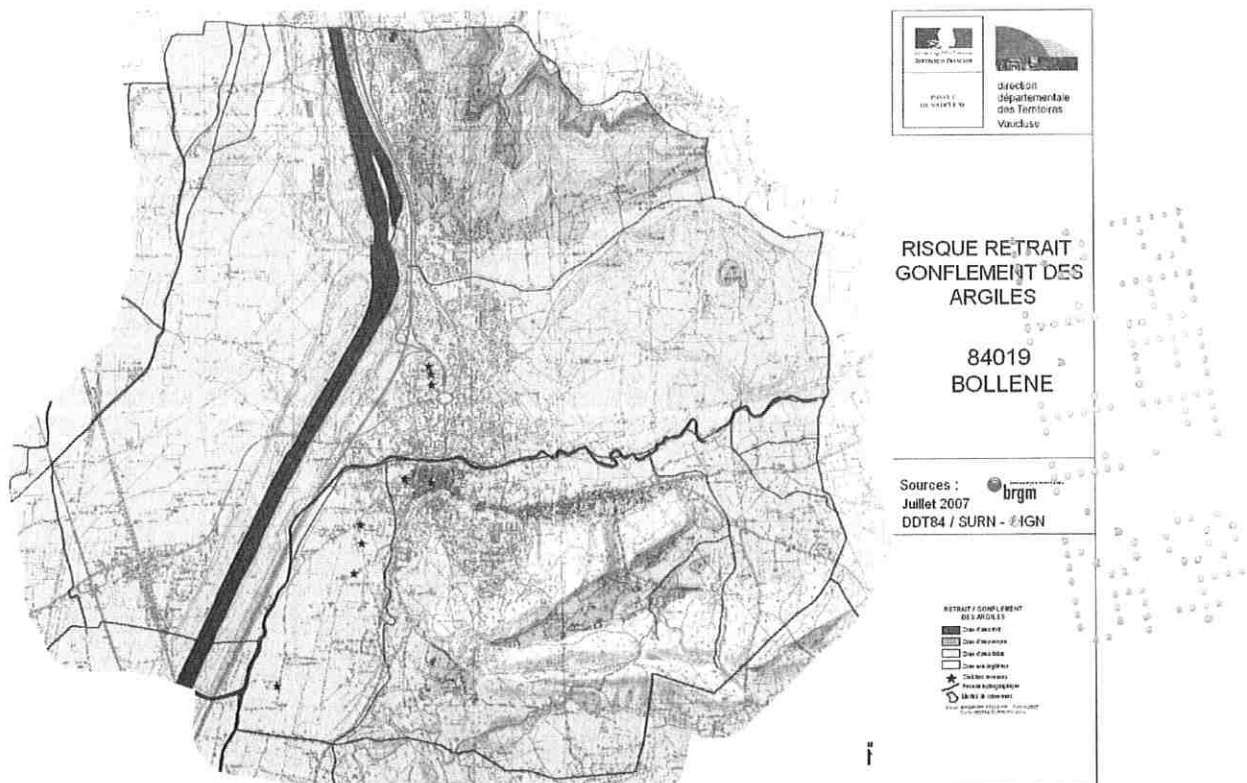
Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.
Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

G) Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Bollène est concernée à l'instar de nombreuses autres communes du département de Vaucluse par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune en Juin 2012. Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2007. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa moyen même si la majorité du territoire est soumise à un aléa faible.

La totalité du document porter à connaissance par l'État est annexée au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux



H) Aléa ruissellement

Dans les zones confrontées à des problèmes de ruissellement (identifiées sur le Plan 5.e) :

- l'emprise imperméabilisée ne devra pas excéder 25% de la superficie du terrain.
- le premier plancher des constructions autorisées devra se situer à au moins 0,70 mètre au-dessus du Terrain Naturel.
- Les clôtures constituées de murs-pleins ou murs-bahuts sont interdites. Seules peuvent être autorisées les clôtures constituées de grillage en grille rigide éventuellement doublés d'une haie végétale.

Dans les zones UB, UC et UD, hors des zones confrontées à problèmes de ruissellement, le premier plancher des constructions autorisées devra se situer à au moins 0,20 mètre au-dessus du Terrain Naturel.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ARTICLES L.151-19, L 151-23 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de plus d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L 113-2 et L 421-4 du Code de l'urbanisme. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

L'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document:

Les bâtiments repérés, les éléments bâtis singuliers et les ensembles bâtis : B

Les édifices singuliers sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel .
Ils répondent aux codes 'B suivi d'un numéro »:



N°	Nom	Type
B2	Ancien hôtel d'Albi, Maison Béroule	Bâtiment à protéger
B3	Ancien couvent du Saint-Sacrement, Hôtel Rocquard	Bâtiment à protéger
B4	Porte de la Frache	Élément bâti particulier
B5	Ancien hôtel Fogasse de la Bâtie	Bâtiment à protéger
B6	Porte du peuple ou porte d'Ayguières	Élément bâti particulier
B7	Hôtel Béraud	Bâtiment à protéger
B8	Porte Pie VI, ancienne porte du Pont	Élément bâti particulier
B9	Hôtel Granet	Bâtiment à protéger
B10	Ancien Hôtel Tavernier, Hôtel de Faucher	Bâtiment à protéger
B11	Hôtel Sardi	Bâtiment à protéger
B12	Ancien Hôtel de Ville puis de Tesc	Bâtiment à protéger
B13	Maison Tourniare, Hôtel des Postes	Bâtiment à protéger
B15	Maison Mézangeau	Bâtiment à protéger
B16	Porte rue A. France	Élément bâti particulier
B17	Hôtel de Ville	Bâtiment à protéger
B18	Ancien Hôtel de Gaste, Presbytère	Bâtiment à protéger
B19	Hôtel de Pons	Bâtiment à protéger
B20	Emplacement supposé de la porte du Pont avec son pont-levis	Élément bâti particulier

N°	Nom	Type
B21	Statue "Les Lutteurs" de F. Charpentier	Élément bâti particulier
B22	Hôtel Rocquard, Maison Ripert	Bâtiment à protéger
B23	Hôtel Bénédicti	Bâtiment à protéger
B24	Hôtel de Guilhermier	Bâtiment à protéger
B25	Hôtel Reynaud de la Gardette ou Hôtel de Rocher	Bâtiment à protéger
B26	Portail Neuf	Élément bâti particulier
B27	Lavoir, ancienne glacière	Élément bâti particulier
B28	Maison de Ménager	Bâtiment à protéger
B29	Hôtel de la Fare	Bâtiment à protéger
B30	Maison de la Tour	Bâtiment à protéger
B33	Maison Mourad et Maison Guichard	Bâtiment à protéger
B34	Porte de Tournefol	Élément bâti particulier
B35	Fontaine Tournefol	Élément bâti particulier
B36	Ancien moulin à Huile	Élément bâti particulier
B37	Réservoir	Élément bâti particulier
B102	Château de la Croix de Chabrières	Bâtiment à protéger
B103	Château de Saint-Ferréol	Bâtiment à protéger
B104	Chapelle de Saint-Ferréol	Bâtiment à protéger
B105	Ruines du château de Chabrières	Bâtiment à protéger
B106	Château de la Chesnaie	Bâtiment à protéger
B107	Église de Saint-Pierre de Sénos	Bâtiment à protéger
B109	Château de Gourdon	Bâtiment à protéger
B110	Moulin de Bauzon	Élément bâti particulier
B111	Église Saint-Blaise	Bâtiment à protéger
B112	Chapelle Saint-Didier	Bâtiment à protéger
B113	Moulin de Valbouine	Élément bâti particulier
B114	Chapelle Saint-Geniès	Bâtiment à protéger
B115	Parties (frontons) des anciennes Usines de briques réfractaires Valabrègues	Élément bâti particulier
B117	Ancien four à chaux, Société des Produits Réfractaires	Élément bâti particulier
B118	Ancienne usine Philip	Bâtiment à protéger
B119	Anciennes installations du plan incliné, matériaux pour produits réfractaires	Élément bâti particulier
B120	Hôtel de Rocher	Bâtiment à protéger
B121	Maison direction usines Berger	Bâtiment à protéger
B122	Cheminée de l'Ancienne usine Berger Cadet	Élément bâti particulier
B123	Château de la Martinière	Bâtiment à protéger
B124	Mosquée El Fath	Bâtiment à protéger
B125	Chapelle ND du Mont-Calvaire ou des Trois Croix + mécanisme et roue du moulin à huile de Tournefol + statue hommage à Louis Pasteur	Bâtiment à protéger et éléments bâtis
B126	Château Rouge	Bâtiment à protéger
B127	Villa quartier Rippert	Bâtiment à protéger
B128	Château de Bellevue	Bâtiment à protéger
B130	Cheminée de l'Usine Valuy	Élément bâti particulier
B131	Gare	Bâtiment à protéger
B132	Chapelle ND de Lamotte, quartier La Croisière	Bâtiment à protéger
B135	Forme urbaine - Ensemble de pignons avenue Rombeau	Ensemble bâti
B136	Forme urbaine - Ensemble de pignons avenue des Fontaines Wallace	Ensemble bâti
B137	Forme urbaine - Ensemble d'habitats quartier La Croisière	Ensemble bâti
B138	Ensemble de vieilles fermes ou maisons essentiellement des XVIII ^e et XIX ^e quartiers Saint-Pierre et Bollène Écluse	Ensemble de bâtiments à protéger
B139	Ensemble de vieilles fermes ou maisons essentiellement des XVIII ^e et XIX ^e quartier Guffiège, Saint-Ferréol, plaine du Lauzon	Ensemble de bâtiments à protéger
B140	Ensemble de vieilles fermes ou maisons secteur Giono	Ensemble de bâtiments à protéger
B141	Ensemble de maisons et vieilles fermes quartier la Croisière et plaine à l'ouest du canal Donzère - Mondragon	Ensemble de bâtiments à protéger
B142	Ensemble de maisons et vieilles fermes quartier Saint-Blaise	Ensemble de bâtiments à protéger
B143	Forme urbaine - quartier Saint-Blaise	Ensemble bâti
B144	Ensemble de vieilles fermes ou maisons quartiers Champredon et la Potière	Ensemble de bâtiments à protéger

N°	Nom	Type
B145	Ensemble de vieilles fermes ou maisons quartiers des Charagons et de Saint-Ariès	Ensemble de bâtiments à protéger
B146	Ensemble de vieilles fermes ou maisons quartier de l'Étang	Ensemble de bâtiments à protéger
B147	Ensemble de vieilles fermes ou maisons quartiers Bauzon et plaine de Rochegude	Ensemble de bâtiments à protéger
B148	Quartier de Bollène Écluse	Ensemble bâti
B149	Ensemble de vieilles fermes ou maisons plaine du Lez	Ensemble de bâtiments à protéger

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement tel que portes, portails, lavoirs, statues, fontaine, ... doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

Les ensembles bâtis

Les ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont concernés par un certain nombre de dispositions :

- **Pour les ensembles bâtis situés en zones Urbaines ou A Urbaniser :**

- dans le cadre d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc. ;
- les surélévations et extensions de constructions peuvent être interdites dès lors qu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes ;
- la création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales ;
- les constructions nouvelles doivent respecter les implantations dominantes du quartier à savoir en recul par rapport aux voies et emprises publiques et un recul par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions neuves seront orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.
- une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et à la voie principale

g) de même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

• **Pour les ensembles bâtis situés en zones Agricoles et Naturelles :**

a) dans le cadre d'une réhabilitation, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.;

b) Dans le cadre de la surélévation ou de l'extension d'une habitation, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc. ;
Seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.
Les surélévations et extensions des habitations peuvent être interdites dès lors qu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes ;

c) la création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales ;

d) Les nouvelles constructions autorisées (annexes, constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière) doivent respecter les implantations dominantes du quartier à savoir en recul par rapport aux voies et emprises publiques et un recul par rapport aux limites séparatives.

Elles seront orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Une hiérarchie des volumes dans les constructions neuves autorisées devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et à la voie principale

De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les espaces paysagers identifiés :

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés au titre de l'article L.151-23 sont de divers ordres :

- les grands ensembles boisés
- les arbres remarquables
- les arbres intéressants
- les alignements d'arbres
- les jardins privés ou publics
- la mare

Les grands ensembles boisés recouvrent les massifs du Barry, d'Uchaux et de Guffiage. Le règlement du PLU y définit la notion de préservation du caractère boisé du secteur. Il est précisé que cette préservation ne va pas à l'encontre d'aménagements légers destinés à l'accueil du public, la gestion de la forêt ou à la protection contre les incendies. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces endémiques. Les débroussailllements sont autorisés dans le cadre de la protection des biens ou de personnes contre les incendies.

Les arbres remarquables sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoient à un numéro précédé de la lettre A

N°	Nom	Situation	Prescriptions spécifiques
A1	Peuplier Noir	La Préférence Nord	Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Le projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.
A2	Peuplier Noir	Les Entraigues	
A3	Peuplier Noir	Le Mont Joli	
A4	Chêne Vert	Charellles	
A5	Pin d'Alep	Ducord	
A6	Séquoia	La Croisière	
A7	Chêne Pubescent	Barry	
A8	Marronnier	La Croisière	
A9	Mûrier	Bas Champredon	
A10	Noyer commun	La Préférence Nord	

N°	Nom	Situation	Prescriptions spécifiques
A11	Oranger	Saint Pierre	
A12	Peuplier Noir	La Préférence Nord	
A13	Pin Noir	La Croix Chabrières	
A14	Sapin d'Espagne	La Croix Chabrières	
A15	Micocoulier	Saint Pierre	
A16	Chêne Vert	Les côtes	
A17	Févier d'Amérique	Ducord	
A18	Micocoulier	Vieille Saignères	
A19	Noyer commun	Lambert	
A20	Orme rouge	Route de St Paul	
A21	Peuplier Noir	La Préférence Nord	
A22	Peuplier Noir	Saignères Neuve	
A23	Peuplier Noir	Vieille Saignères	
A24	Robinier	Ducord	
A25	Saule Blanc	La Préférence Nord	
A26	Saule Blanc	Vieille Saignère	
A27	Micocoulier	Centre-Ville	
A28	Peuplier Noir	La Croisière	
A29	Peuplier Noir	La Croisière	
A30	Chêne vert	Ancienne route de Saint-Paul-3-Château	
A31	-	Centre-ville	
A32	Micocoulier	Rue du Saint-Sacrement	
A33	-	Camping de Barry	

Les arbres intéressants sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage mais ne renvoient pas à de numéros ou à des lettres. Les arbres intéressants ont toutefois les mêmes prescriptions spécifiques.

Les alignements d'arbres structurant le paysage sont représentés dans le présent PLU par une succession de pictogrammes verts. La densité des points les différencie des arbres remarquables ou intéressants.

Prescriptions spécifiques relatives aux alignements d'arbres : Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent l'alignement identifié sont proscrits. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité

Les jardins et espaces verts publics ou privés sont représentés par la même trame que les grands ensembles boisés mais une lettre « J » précédant un numéro les différencie.

N°	Nom	Situation	Prescriptions spécifiques
J2	Jeu de boules	Cours de la République	Les espaces verts doivent conserver leur aspect végétal prédominant : - un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol - un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (piscines, terrasses, escaliers, allées...) - au moins 85% de leur superficie doit être maintenue végétalisée. - tout individu végétal de plus de 4 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même.
J3	Jardin public	Square Paul Mérim	
J4	Cour intérieure	Rue Plan de Grignan	
J5	Espaces verts créés en 2006	Place des Récollets	
J6	Espace vert	Rue Alexandre Blanc	
J7	Square Gaby Pont	Rue de la Paix	
J8	Butte de la Collégiale avec calade	Rue de Versailles et rue du Cornier	
J9	Jardins dans l'enceinte et à proximité de la Collégiale	Collégiale Saint-Martin	
J10	Abords de la Collégiale	Place Général de Gaulle et Place de l'Aire	
J11	Chênaie	Rue Montée Vietto	
J12	Espaces verts sous la Maison Cardinale	Rue du Puy, Espace Aragon	
J13	Jardins en escaliers	Montée de la Glacière	
J14	Cœur de giratoire	Rond-point de l'armée d'Afrique	
J15	Jardin public autour du monument aux morts	Boulevard Gambetta	

N°	Nom	Situation	Prescriptions spécifiques
J16	Espace vert aux abords du groupe scolaire Curie	Boulevard Gambetta	
J101	Jardin du presbytère, ancien hôtel de Gaste	Place des Récollets	
J102	Cour de l'hôpital	Rue Alexandre Blanc	
J103	Jardin en cœur d'îlot	Impasse du Peuple – Rue Voltaire	
J104	Jardin de l'Hôtel de Faucher	Rue du Peuple	
J105	Parc de l'école Sainte-Marie	Boulevard Victor Hugo	
J106	Chênaie	Montée Vietto	
J107	Jardin paysager	Chemin Joseph Marie Calvier	
J108	Jardin en cœur de propriété visible depuis les hauteurs	Rue du Puy	
J109	Jardin en cœur de propriété visible depuis les hauteurs	Rue du Puy	
J110	Jardins en cœur de propriété visibles depuis les hauteurs	Montée de la Glacière	
J111	Jardin de l'ancien Hôtel d'Alauzier	Boulevard Gambetta	
J112	Jardin de l'Hôtel de Guilhermier	Rue de Chabrières	
J113	Jardin de l'ancien couvent des Sacramentines	Cours de la République	
J114	Jardin de l'Hôtel de Rocher	Avenue E. Lachaux	

La mare à protéger est représentée par un aplat de couleur bleu roi. Elle correspond à la zone humide du Pragelinet.

La conservation de la zone humide doit être recherchée.



Toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.



CHAPITRE 7 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A (ART. L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

A ce titre, les bâtiments suivants sont identifiés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

Identification du bâtiment	Changement de destination autorisé	Localisation
<p>Ancienne école. Cette ancienne école fermée depuis longtemps est située dans un environnement bâti et à proximité de bâtiments remarquables identifiés au PLU.</p>	<p>Le changement de destination vise à permettre la requalification du bâti existant à vocation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement/ gîte touristique - Activité commerciale 	
<p>Ancien bâtiment agricole. Reconverti en garage, le bâtiment ne présente plus de vocation agricole et est située au sein d'un hameau à dominante résidentielle.</p>	<p>Le changement de destination vise à permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et paysager à vocation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gîte touristique 	

Les changements de destinations autorisés devront être réalisés dans le volume bâti existant et ne devront en aucun cas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial des bâtiments.

CHAPITRE 8 : LEXIQUE ET CROQUIS

LEXIQUE :

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

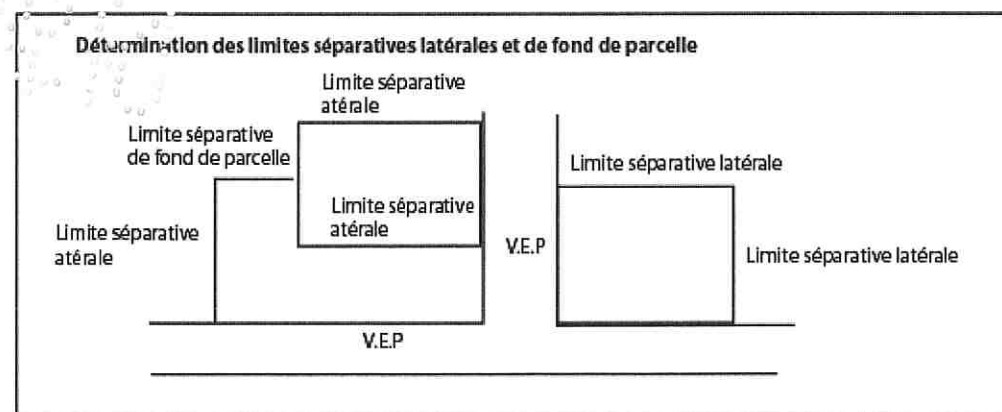
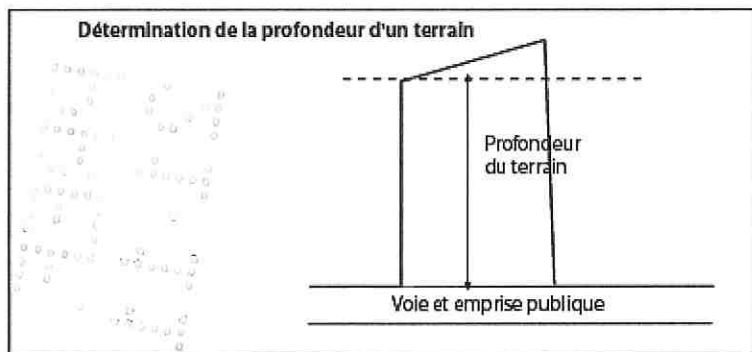
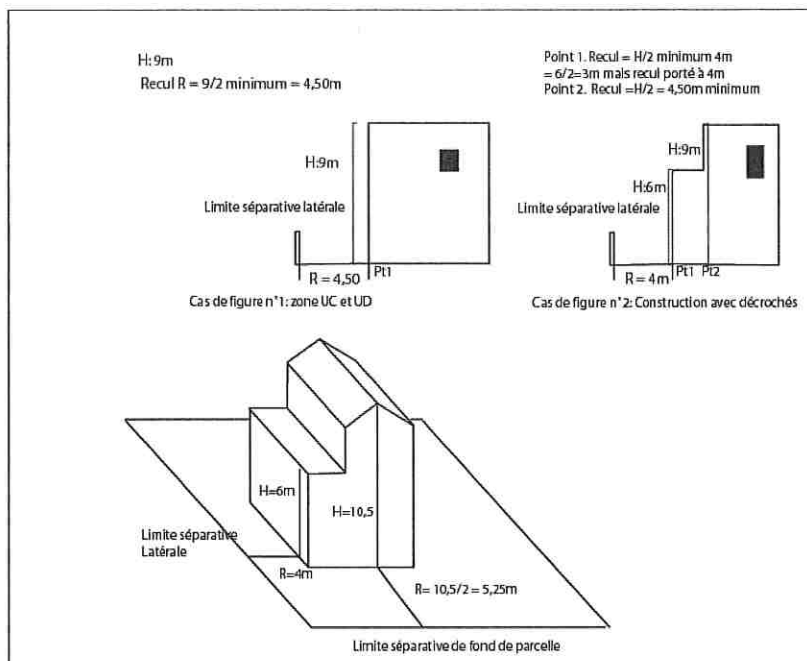
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
 - les crèches et haltes garderies
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
 - les établissements pénitentiaires
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite
 - les établissements d'action sociale
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
 - les établissements sportifs à caractère non commercial
 - les lieux de culte
 - les parcs d'exposition
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....
- **Mur écran** : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation



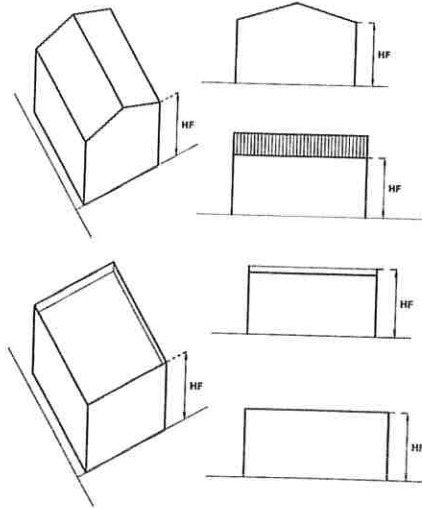
CROQUIS EXPLICATIFS

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



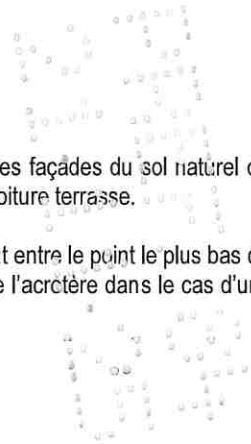
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture terrasse



La **hauteur absolue** d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La **hauteur frontale** d'une construction édifiée en gradins est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.



CHAPITRE 9 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques comprennent :

- les limites des différentes zones,
- les zones de contraintes (différents risques majeurs naturels ou technologiques),

Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre des articles L.111-3 et L 123-1.7°(les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 6 du règlement)
- des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 123-1.7°(les terrains concernés doivent se reporter aux dispositions du chapitre 6 du règlement)
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,



CHAPITRE 10 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

Critères normatifs

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les conditions générales d'obtention d'une autorisation du droit des sols concernent les locaux d'habitation, les ouvrages et installations techniques, les locaux de vente des produits de l'exploitation, et les locaux liés à l'accueil touristique.

Ces conditions sont cumulatives, se fondent sur la notion d'exploitation agricole et impliquent :

- l'exploitation d'une unité économique viable
- par un exploitant à titre principal
- l'affiliation à l'AMEXA

- Les trois conditions cumulatives de base peuvent être précisées par les points suivants :
- L'obtention de la dotation jeune agriculteur (DJA), sans être suffisante à elle seule, est un indice fort à prendre en compte.
- Pour les sociétés dont l'objet principal est l'exploitation agricole, il pourra être examiné la possibilité de réaliser plusieurs habitations dans la mesure où les bâtiments envisagés forment un ensemble cohérent avec les bâtiments existants.
- Le cas des exploitations multi-polaires fera l'objet d'un examen portant sur les caractéristiques de l'exploitation.
- Dans le cadre d'une expropriation entraînant un grave déséquilibre, la situation nouvelle de l'exploitant sera prise en considération.
- Dans certains cas particuliers (hors sol, petits élevages de chiens, lapins, escargots) l'avis de la commission départementale d'orientation agricole (CDOA) pourra être requis.
- Sont exclues, parce que ne possédant pas une exploitation agricole les professions suivantes, relevant cependant de l'AMEXA :
 - paysagiste,
 - entreprise de travaux agricoles
 - élagueur.....
- Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux, pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Critères jurisprudentiels liés aux locaux d'habitation, aux ouvrages et installations techniques, aux locaux de vente des produits de l'exploitation :

- existence d'un projet d'exploitation justifiant la construction : elle est fonction de la superficie, du matériel, des bâtiments existants et de la nature de l'activité ;

- localisation adaptée : Ces constructions devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants sauf cas exceptionnels justifiés .
- absence de locaux existants répondant aux besoins.
- Pour les logements des salariés agricoles, en plus :
- justification de l'emploi (attestation AMEXA),
- durée du contrat de travail (permanent ou saisonnier).
- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation .

Dans le cadre des saisonniers, il sera demandé une déclaration d'antériorité sur les cinq dernières années, sauf en cas d'installation.



CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE DEFENCE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)





BOLLÈNE

Annexe 2

TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
<ul style="list-style-type: none"> Constructions d'une surface totale de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$ (hors construction en forêt) et : <ul style="list-style-type: none"> Absence d'habitation et/ou d'animaux Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation égale de débroussaillage) Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI Tère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ Séme catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ et PBDN $\leq 8 \text{ m}$ ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ et PBDN $\leq 8 \text{ m}$ Hangar agricole largement ventilé $< 1000 \text{ m}^2$ Parc de stationnement couvert d'une capacité < 10 véhicules Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique 	<p>Volume minimal de 30 m^3 utilisable :</p> <p>1 PI de $30 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 1 heure ou 1 PENA de 30 m^3</p> <p>Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</p>	<p>1 PI situé à moins de 40 m ou 1 PENA situé à moins de 200 m</p>	<p>Risque COURANT Très Faible</p>
<ul style="list-style-type: none"> Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...) Tère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher $> 250 \text{ m}^2$ 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN $\leq 8 \text{ m}$) Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8 \text{ m}$) Séme catégorie sans locaux à sommeil Séme catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et/ou PBDN $\leq 8 \text{ m}$ Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500 \text{ m}^2$ Type N, R, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000 \text{ m}^2$ Type ET ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et PBDN $\leq 8 \text{ m}$ ERT d'une surface totale de plancher $< 250 \text{ m}^2$ et PBDN $> 8 \text{ m}$ Hangar agricole largement ventilé $\geq 1000 \text{ m}^2$ Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) Aire d'accueil de visiteurs Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique 	<p>Volume minimal de 120 m^3 utilisable :</p> <p>1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures ou 1 PENA de 120 m^3 (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)</p>	<p>1 PI situé à moins de 150 m (60 m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PENA situé à moins de 100 m</p>	<p>Risque COURANT Ordinaire</p>
<ul style="list-style-type: none"> 2ème famille collective (PBDN $> 8 \text{ m}$) 3ème famille A ou B 4ème famille Résidence de tourisme (PBDN $> 8 \text{ m}$) Séme catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 1000 \text{ m}^2$ Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500 m^2 et 4000 m^2 * $\leq 90 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\leq 45 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au-delà de 2000 m^2 Type N, R, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000 m^2 et 4000 m^2 * $\leq 60 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\leq 30 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au-delà de 2000 m^2 ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et PBDN $\leq 8 \text{ m}$ ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000 m^2 et 4000 m^2 * activité temporaire $\leq 60 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\leq 30 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au-delà de 2000 m^2 * activité ERT : $60 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\leq 45 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au-delà de 2000 m^2 Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 et 250 véhicules Bâtiment d'un quartier ou de tant des difficultés opérationnelles Mur de séparation CF2H ou RE12 	<p>Volume minimal de 240 m^3 utilisable même si EAE :</p> <p>1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures + 1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures ou 1 PENA de 120 m^3 (+ 1 ou plusieurs PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.</p>	<p>1 PI situé à moins de 100 m (60 m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PI situé à moins de 300 m (150 m si PENA) Distance entre PEI : 300 m max. 500 m pour l'ensemble du dispositif</p>	<p>Risque COURANT Important</p>

■ Habitants ■ Etablissements recevant du public (ERP) ■ Etablissements recevant des travailleurs (ERT) ■ Autres bâtiments ou activités

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque	
- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m ³ /h pendant 2 heures + 1 PI de 60m ³ /h ou 1 PENA de 60m ³ si < 50 emplacements ou 1 PI de 60m ³ /h ou 1 PENA de 120m ³ si compris entre 50 et 200 emplacements ou 2 PI de 60m ³ /h ou 2 PENA de 120m ³ si > 200 emplacements	1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale ou 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	Risque COURANT Important	
Constructions en forêt : - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRIF > aléa très fort et fort > aléa moyen - Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements) - Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)	1 PI de 60m ³ /h pendant 2 heures ou 1 PI de 60 m ³ /h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m ³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m ³ /h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m ³ ou 1 PI de 60 m ³ /h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m ³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m ³ /h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m ³	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m) ou 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m) ou 1 PENA situé à moins de 100m ou 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m)		
- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m ² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : ☑ surface maximum des cellules : 4000 m ² (2000m ² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP ☑ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade Ces murs d'hébergement PF 1 h ou RE 60 minutes devant dépasser d'au moins 1 m de la couverture ☑ Les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique - Parc de stationnement couvert d'une capacité > 250 véhicules	Volume minimal de 360m ³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9-84 » PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m ³ /h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau. (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)	PI ou PENA situés à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif		Risque PARTICULIER
- ZAC, Zi, ZAE, etc. :	zone de moins de 3 ha : 120m ³ /h (2 PI de 100mm en simultané)	zone entre 3 et 9 ha : 180m ³ /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)		zone de plus de 9 ha : 300m ³ /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)
débit simultané	100m au maximum		200m au maximum	
PI DN 100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 50m	
Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)				

10
11
12

