

CAIRANNE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



PIECE N° **4**

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
P.MARBAT	Directeur
JB.PORHEL	Responsable Pole Urbanisme

20/07/2021

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II : LES ZONES URBAINES (UA, et UB)	11
TITRE III : LES ZONES URBAINES ET A URBANISER SPECIFIQUES (UE, UP, et 1AUe).....	22
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N).....	30
TITRE V : DISPOSITIONS ISSUES DU RDDECI	39
TITRE VI : LOCALISATION DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 (2°) DU CODE DE L'URBANISME	42
TITRE VII : LEXIQUE.....	45

PREAMBULE

1. Rappel réglementaire

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 ».

Conformément à l'article R.151-10 du Code de l'Urbanisme, « le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 ».

2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CAIRANNE (84). Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol ;
- Les risques naturels, et notamment celles issues du PPRI de **l'Aygues, de la Meyne et du Rieu**, ou celles concernant le risque feu de forêt ;
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés définis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour lesquels un changement de destination est envisageable.
- Les éléments naturels, 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 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Ravines/cours d'eau).

3. Structure du règlement

Le règlement s'organise autour de plusieurs titres :

TITRE I concernant les dispositions générales

Il s'agit de dispositions qui s'appliquent pour l'ensemble des zones du PLU

TITRE II concernant les dispositions aux zones urbaines " U " et à urbaniser " AU " à vocation principale d'habitat

Elles concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone **UA** correspond au centre historique de la commune. Elle regroupe principalement de l'habitat ancien. Cependant, dans un objectif de mixité des fonctions, elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat, mais aussi toutes constructions et activités n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- La zone **UB** concerne le nouveau centre. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce, etc. Cette zone accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine.
Cette zone comprend :
 - Un secteur **UBa** a été délimité en fonction du niveau de desserte des réseaux (secteur en assainissement autonome).
 - Elle comprend un secteur **UBc** correspondant à l'emprise de la cave coopérative viticole de Cairanne.

TITRE III concernant les dispositions aux zones urbaines " U " et à urbaniser " AU " spécifiques

- La zone **UE** est réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services, et d'industrie.
- La zone **UP** correspond au périmètre des équipements publics existants. Ces sites forment des entités bâties distinctes, en rupture avec le reste du tissu urbain environnant. Il s'agit au sein de cette zone d'autoriser les constructions nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements.
Ainsi, cette zone UP comprend :
 - un secteur **UPm**, qui correspond à l'emprise du cimetière et de son extension ;
 - deux secteurs **UPstep**, qui correspondent aux emprises de la station d'épuration du village et de la zone d'activités
 - un secteur **UPsrp** qui correspond à l'emprise d'équipements de réseaux.
- La zone **1AUe** est réservée à l'extension de la zone d'activités.

TITRE IV concernant les dispositions aux zones agricoles " A " et naturelles " N "

Peuvent être classés en zone agricole (zone A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par ailleurs, peuvent être classés en zone naturelle et forestière (zone N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison notamment de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ; ou de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent :

- Les secteurs **Ap**, **Apf3**, **Np** et **Npf3** correspondent à des ensembles où des enjeux de protection ont été identifiés : Enjeux paysagers sur le glacis du center ancien, et enjeux environnementaux au niveau de l'Aygues.
- Les secteurs **Ac** qui correspondent aux secteurs déjà bâtis (unités de plusieurs constructions) situés au sein de la zone agricole

TITRE V concernant les dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)

TITRE VI concernant les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 (2°) du CU

TITRE VII Lexique

<u>Structure du règlement au sein de chaque « grande zone »</u>	
<u>I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</u> - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions - Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Où puis je construire ?</i>
<u>II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> - Volumétrie et implantation des constructions - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - Stationnement	<i>Comment j'insère ma construction dans son environnement ?</i>
<u>III- Équipement et réseaux</u> - Desserte par les voies publiques ou privées - Desserte par les réseaux	<i>Comment je m'y raccorde ?</i>

Les dispositions propres à chaque zone viennent en complément des dispositions communes à toutes les zones figurant dans les dispositions générales du règlement

TITRE I
//
DISPOSITIONS
GENERALES

I- LE RISQUE INONDATION

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Dans les zones inondables, quelle que soit le niveau d'aléas, les remblais doivent être conformes à la loi sur l'eau et respecter la transparence hydraulique

II- L'ACCESSIBILITE EN RISQUE FEU DE FORET

Au sein de l'ensemble des zones du PLU, et lorsque le risque incendie de forêt a été identifié, certaines prescriptions doivent être respectées :

- Le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :
 - Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, avoir une largeur de 3 mètres minimum avec des aires de croisement d'une largeur minimum de 2.5 mètres et d'une longueur minimum de 25 mètres, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
 - Être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes sur l'essieu arrière ;
 - Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
 - Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
 - Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées.
 - Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EVOLUTIONS D'UNE CONSTRUCTION NON-CONFORME AUX REGLES DU PLU

Dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU serait non-conforme aux dispositions du présent règlement, les aménagements ou extensions de ladite construction peuvent être autorisés à condition qu'ils aient pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux dispositions du présent règlement du PLU, ou qu'ils soient sans effet à leur égard.

Pour rappel :

- Réduire la non-conformité : diminuer le différentiel entre les caractéristiques du bâtiment existant et la règle à respecter.
- Sans effet à leur égard : les aménagements ou extensions n'ont pas d'incidence sur le point pour lequel la construction est non-conforme au règlement du PLU

IV- DISPOSITIONS EN MATIERES DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IV du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

V- DISPOSITIONS CONCERNANT LES LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES

L'implantation et le gabarit des ouvrages techniques et industriels nécessaires au bon fonctionnement des administrations publiques et assimilés ne sont pas réglementés dès lors que leur intégration au site est assurée ou que cela soit justifié pour des raisons techniques et fonctionnelles.

VI- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

Un jardin au sein du centre historique

Ce jardin, outre l'aspect patrimonial, apporte une dimension paysagère au secteur à préserver. Ainsi, l'objectif est de préserver le caractère naturel de cet espace et son aspect non bâti.

Prescriptions spécifiques relatives à la protection de ce jardin :

Il est précisé que cette préservation ne va pas à l'encontre d'aménagements légers destinés à l'entretien et à l'aménagement de ces espaces boisés. Les plantations et reboisements doivent se faire en respectant l'ambiance générale de ce secteur.

VII- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME.

Les linéaires arborés dont leur continuité écologique est à préserver.

Ils constituent un élément de paysage et de gîte potentiel pour les animaux et représentent des espaces porteurs de potentialités écologiques. Ces linéaires arborés jouent un rôle majeur en terme de corridor écologique (trame verte) et permettent notamment de relier les massifs boisés et autres linéaires présentant un intérêt écologique certains. Ces éléments boisés présentent un intérêt pour l'environnement, mais également pour l'agriculture. En effet, très nombreux en zones agricoles, certains de ces alignements d'arbres, notamment les haies brise-

vent, jouent un rôle majeur en matière de structuration des espaces agricoles et constituent une importance pour la préservation des paysages traditionnels et pour l'activité agricole.

Prescriptions spécifiques relatives à ces alignements d'arbres, haies et arbres remarquables :

La végétation existante devra être conservée le long des linéaires boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, notamment les arbres de haute tige. Des coupes et abatages doivent maintenir au mieux la cohérence du linéaire (fonctionnalité écologique). Des passages, notamment pour la circulation des engins agricoles, peuvent être aménagés. En cas de coupe importante, un replantage à l'identique (même superficie, même espèce d'arbres ou d'arbustes, etc.) pourra être effectué le long de ces cours d'eau.

Par ailleurs, toutes les constructions devront être implantées à au moins dix mètres de part et d'autres du sommet des berges de ces cours d'eau. Cette distance est portée à 20 mètres lorsque la largeur du lit est supérieure à 7,50m.

Cependant, lorsque la largeur de la ripisylve existante est supérieure à ces distances, la construction devra s'implanter au-delà de la limite des boisements.

Au sein de ces bandes de retrait, les affouillements et exhaussements, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des travaux de restauration et de réhabilitation du milieu, ainsi que les travaux d'intérêt général, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, etc., répondant à une nécessité technique impérative

TITRE II
//
LES ZONES URBAINES
(UA ET UB)

PREAMBULE

Les dispositions du présent TITRE (II) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au TITRE I du présent règlement

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✗) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) et III (EQUIPEMENT ET RESEAUX) du présent TITRE.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (i) devront se référer au chapitre I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des chapitres II et III

Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
✗	✓	i

Destinations et sous destinations	Zone UA	Zone UB
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole - Exploitation forestière	i	i
Habitation		
- Logement - Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service		
- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Cinéma - Hôtel - Autres hébergements touristiques	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	i	i
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
- Salles d'art et de spectacles	i	i
- Équipements sportifs	i	i
- Autres équipements recevant du public	i	i

<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>		
- Industrie		
- Entrepôt		
- Bureau		
- Centre de congrès et d'exposition		

- Au sein des secteurs **UBc**, seules peuvent être autorisés les constructions aménagements ou équipements est s liés à l'activité de la cave coopérative.

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

- Les destinations ou sous destinations suivantes (constructions nouvelles ou extensions des constructions existantes) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne seraient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, etc. :
- Les exploitations agricoles et forestières,
 - Les commerces et activités de services (toutes sous destinations)
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sous destinations suivantes) :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sous destinations suivantes) :
 - Industrie

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions, seules peuvent être autorisées les constructions qui répondent aux conditions particulières définies ci-dessus.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le présent PLU

II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a – Prospects

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone **UA** les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait les constructions nouvelles devront s'implanter en tenant compte de l'alignement constitué.

Dans la zone **UB**, à défaut d'indication figurant au plan, lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

De plus, un retrait de 6 mètres minimum doit être respecté par rapport à l'axe de la RD 8.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, pour lesquelles l'implantation est libre.

Le long des ravines, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone **UA**, les constructions devront être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre (pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage), soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.

Des décrochements sont autorisés si la façade est supérieure à 20 m. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Dans la zone **UB**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, pour lesquelles l'implantation est libre.

II.1.b – Emprise au sol

Dans la zone **UB**, l'emprise au sol des constructions (hors piscine) ne pourra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.

Cette règle ne s'applique pas pour le secteur **UBc**.

II.1.c – Hauteur

Dans la zone UA, la hauteur des faîtages doit s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA. La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Dans la zone UB, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage. Au sein du secteur **UBc**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 15 m à l'égout des toitures

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Excepté pour le secteur **UBc**, les dispositions suivantes s'appliquent :

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

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes.

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, qu'elles soient ou non contiguës à la construction principale.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les toitures en « souleion » sont admises.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades en pierres apparentes sont également autorisées.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

De plus, en zone UA

Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement villageois.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les surfaces pleines devront dominer nettement et elles doivent avoir un caractère plus fermé vers le Nord.

Le recours aux pierres de taille étrangères à la région est interdit pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arrêts de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre prétaillée locale est admise pour réaliser des bâtiments entiers ou des encadrements d'ouverture. La maçonnerie de pierre locale sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en moellons de pierres apparentes, l'utilisation de la pierre locale est obligatoire. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits horizontaux avec des moellons de pierre de forme et de taille irrégulières. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites au mortier.

Les mortiers destinés à enduire ou jointer les maçonneries anciennes seront coupés de sable local et de chaux aérienne ou hydraulique afin d'assurer une bonne cohésion avec les matériaux existants. Des enduits de type prêt à l'emploi pourront être utilisés dans la mesure où leur propriété mécanique est compatible avec le support d'origine et que leur matière, leur finition et leur cohésion s'harmonise avec le village. Les couleurs des enduits en façades seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les couleurs des menuiseries devront être pastel. Les volets de couleur blanche sont interdits. L'imitation des matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'empli à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et ne devront pas se trouver en surplomb du domaine public.

Les ventouses de chaudière accessibles depuis le domaine public devront être situées à au moins 2 mètres du sol.

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

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restants correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

II.3.a – Espaces verts et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

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

II.3.b Gestion environnementale

Éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB)

La végétation existante devra être conservée le long des linéaires boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, notamment les arbres de haute tige. Des coupes et abatages doivent maintenir au mieux la cohérence du linéaire (fonctionnalité écologique). Des passages, notamment pour la circulation des engins agricoles, peuvent être aménagés. En cas de coupe importante, un replantage à l'identique (même superficie, même espèce d'arbres ou d'arbustes, etc.) pourra être effectué le long de ces cours d'eau.

Par ailleurs, toutes les constructions devront être implantées à au moins dix mètres de part et d'autres du sommet des berges de ces cours d'eau. Cette distance est portée à 20 mètres lorsque la largeur du lit est supérieure à 7,50m.

Cependant, lorsque la largeur de la ripisylve existante est supérieure à ces distances, la construction devra s'implanter au-delà de la limite des boisements.

Au sein de ces bandes de retrait, les affouillements et exhaussements, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des travaux de restauration et de réhabilitation du milieu, ainsi que les travaux d'intérêt général, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, etc., répondant à une nécessité technique impérative.

II.3.c Gestion des eaux pluviales

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

Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain et leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires...dans le respect de la réglementation en vigueur).

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Est prise en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 5l/s.

Les dispositifs de récupérations des eaux pluviales devront être enterrés (cuves, etc.) ou de type bassin de rétention/noue paysagère, et pleinement intégrés au projet.

II.4 - Stationnement

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

II.4.a - Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Bureaux :

- 1 place pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 60 m².

Commerces :

- Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants (dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte).

Autres établissements recevant du public :

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

II.4.b - Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 60 m².

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m site du projet.

III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les accès devront être traités prioritairement par des entrées charretières en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public

III.2 - Desserte par les réseaux

II.2.a – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II.2.b – Assainissement des eaux usées

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

Dans le secteur **UBa**, et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur

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

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

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

II.2.c – Réseaux électriques

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

II.2.d – Réseaux numériques

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

TITRE III
//
LES ZONES URBAINES ET A
URBANISER SPECIFIQUES
(UE, 1AUE ET UP)

PREAMBULE

Les dispositions du présent TITRE (III) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au TITRE I du présent règlement

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✗) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) et III (EQUIPEMENT ET RESEAUX) du présent TITRE.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (i) devront se référer au chapitre I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respecter des les dispositions des chapitres II et III

<i>Interdit</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous conditions</i>
✗	✓	i

<i>Destinations et sous destinations</i>	<i>Zone UE</i>	<i>Zone 1AUe</i>	<i>Zone UP</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>			
- Exploitation agricole	✓	✓	✗
- Exploitation forestière	✓	✓	✗
<i>Habitation</i>			
- Logement	i	i	✗
- Hébergement	✗	✗	✗
<i>Commerce et activités de service</i>			
- Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✗
- Restauration	✗	✗	✗
- Commerce de gros	✓	✓	✗
- Activités de services où s'effectue accueil d'une clientèle	✓	✓	✗
- Cinéma	✗	✗	✗
- Hôtel	✗	✗	✗
-Autres équipements touristiques	✗	✗	✗

<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✗
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	ⓘ	ⓘ	ⓘ
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
- Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
- Équipements sportifs	✓	✓	✗
- Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>			
- Industrie	✓	✓	✗
- Entrepôt	✓	✓	✗
- Bureau	✓	✓	✗
- Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions devront se référer au chapitre I.2 ci après.

- Au sein du secteur **UPstep**, seuls peuvent être autorisées constructions, installations et aménagements liés à la gestion, à l'utilisation et au fonctionnement propre à chaque station d'épuration.
- Au sein du secteur **UPm**, seuls peuvent être autorisées constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion, à l'utilisation et au fonctionnement du cimetière (stationnements, équipements).
- Au sein du secteur **UPsrp**, seuls peuvent être autorisées les installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à l'utilisation et au fonctionnement de ces équipements.

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

- Au sein des zones **UE** et **1AUe**, peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 80 m². En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de celle du local réservé à l'activité. Un accès unique desservira le logement de fonction et le local d'activité.
- Au sein de la zone **1AUe**, les constructions autorisées pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation et de programmation.
- Au sein des zones **UE, 1AU^p et UP** sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de ces zones.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le PLU.

II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a – Prospects

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone **UE**, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 8 (route classée à grande circulation), à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du

domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier

Non réglementée pour les zones 1AUe et UP.

Le long des canaux, ruisseaux, et fossés, les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de la limite formée par les berges.

➤ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

En zones **UE**, tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs séparatifs, coupe-feu).

Non réglementée pour les zones 1AUe et UP.

➤ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En zone **UE**, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Non réglementée pour les zones 1AUe et UP.

II.1.b – Emprise au sol

Non réglementée

II.1.c – Hauteur

Au sein de la zone **UE**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au point le plus haut. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Au sein des zones **1AUe** et **UP**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée. Les constructions nouvelles devront s'adapter et s'intégrer à la configuration du terrain naturel, et non l'inverse.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restants correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

II.3.a – Espaces verts et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

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

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

Des écrans végétaux (ou haies anti-dérives) doivent être implantés en bordure intérieure des parcelles en contact avec la zone agricole. Ces écrans végétaux doivent avoir une épaisseur, une hauteur et une densité de feuillage permettant de limiter les dérives.

II.3.b Gestion des eaux pluviales

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

Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires...dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

II.4 - Stationnement

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

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

III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.a – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

III.2.b – Assainissement des eaux usées

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

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

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

III.2.c – Réseaux électriques

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

III.2.d – Réseaux numériques

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

TITRE IV
//
LES ZONES AGRICOLES
ET NATURELLES (A ET N)

PREAMBULE

Les dispositions du présent TITRE (III) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au TITRE I du présent règlement

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✗) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) et III (EQUIPEMENT ET RESEAUX) du présent TITRE.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (i) devront se référer au chapitre I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des chapitres II et III

Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
✗	✓	i

Destinations et sous destinations	Zone A	Zone N	STECAL (Ac)
Exploitation agricole et forestière			
- Exploitation agricole	i	i	i
- Exploitation forestière	✗	i	i
Habitation			
- Logement	i	i	i
- Hébergement	✗	✗	✗
Commerce et activités de service			
- Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
- Restauration	✗	✗	✗
- Commerce de gros	✗	✗	✗
- Activités de services où s'effectue accueil d'une clientèle	✗	✗	i
- Cinéma	✗	✗	✗
- Hôtel	✗	✗	✗
- Autres équipements touristiques	✗	✗	✗

<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	ⓘ	ⓘ	ⓘ
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
- Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
- Équipements sportifs	✗	✗	✗
- Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>			
- Industrie	✗	✗	ⓘ
- Entrepôt	✗	✗	ⓘ
- Bureau	✗	✗	✗
- Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions devront se référer au chapitre I.2 ci après.

- Au sein des secteurs **Ap Apf3, Np et Npf3**, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de ce qui est autorisé au 3°, 4° et 5° de l'article I.2
- Au sein des secteurs **Af1 et Nf1** toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés autorisés à l'article I.2

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

1- En zone **A** et **N**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. En **N**, peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. A savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, etc.).

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.

- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et naturel et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- En zone **A** et **N**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors 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.

3- En zone **A** et **N**, peut être autorisée l'extension en contiguïté des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter de plus de 40% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elle n'ait pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m² après extension en neuf. Lorsque l'extension se réalise dans un volume existant, cette limite de 250 m² ne s'applique pas.

4- En zone **A** et **N**, peuvent être autorisées les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, dans la limite de 60m² pour les unités bâties, auxquelles peut s'ajouter une piscine. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 50m².

Les annexes devront être situées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal.

5- En zone **A** et **N**, peuvent être autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière sur lesquelles elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6- Au sein des secteurs **Ac**, outre ce qui est autorisé en zone **A** et **N**, peuvent être également autorisées les constructions à usage d'habitation. La surface de plancher par logement ne doit pas excéder 250 m².

7- Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (étoile rouge au plan de zonage), seuls peuvent être autorisés le changement de destination, à usage d'habitation, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à la condition que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*A titre informatif : En zone **A** et **N**, peut être autorisée la restauration des constructions agricoles (cabanons), sans changement de destination et dans l'objectif simple de conservation patrimoniale de l'existant. La restauration devra respecter les principales caractéristiques du bâtiment (hauteur, matériaux, volumes d'origine, etc.)*

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le PLU

II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a – Prospects

➤ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en alignement ou à 3 m des voies et emprises publiques.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 8 et de la RD 167.
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD 51, RD 69, RD 93 et RD 975.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 8 (route classée à grande circulation), à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier

Le long des fossés, cours d'eau et canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges. Cette distance est portée à 20 mètres lorsque la largeur du lit est supérieure à 7,50m.

Cependant, lorsque la largeur de la ripisylve existante est supérieure à ces distances, la construction devra s'implanter au-delà de la limite des boisements.

➤ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute construction qui ne jouxte pas la limite, doit être distante des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

II.1.b – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment sans pouvoir excéder 250 m², après extension. Cette limite ne s'applique pas aux extensions réalisées dans un volume existant.

Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation (hors piscine), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 50m².

Au sein du secteur Ac, l'emprise au sol pour chaque bâtiment d'habitation est limitée à 250m². Concernant les annexes et piscines, les dispositions sont celles figurant aux paragraphes précédents.

Au sein du secteur **Ac**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du secteur.

II.1.c – Hauteur

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

Des adaptations de hauteur seront possibles pour les bâtiments à vocation agricole (bâtiments techniques), à condition qu'ils ne portent pas 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.

La hauteur des annexes des habitations ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée. Les constructions nouvelles devront s'adapter et s'intégrer à la configuration du terrain naturel, et non l'inverse.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restants correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

II.3.a – Espaces verts et plantations

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour trois places de parking).

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

Certains secteurs sont concernés par des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II.3.b Gestion environnementale

a) Éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB)

La végétation existante devra être conservée le long des linéaires boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, notamment les arbres de haute tige. Des coupes et abatages doivent maintenir au mieux la cohérence du linéaire (fonctionnalité écologique). Des passages, notamment pour la circulation des engins agricoles, peuvent être aménagés. En cas de coupe importante, un replantage à l'identique (même superficie, même espèce d'arbres ou d'arbustes, etc.) pourra être effectué le long de ces cours d'eau.

Par ailleurs, Toutes les constructions devront être implantées à au moins dix mètres de part et d'autres du sommet des berges de ces cours d'eau. Cette distance est portée à 20 mètres lorsque la largeur du lit est supérieure à 7,50m.

Cependant, lorsque la largeur de la ripisylve existante est supérieure à ces distances, la construction devra s'implanter au-delà de la limite des boisements.

Au sein de ces bandes de retrait, les affouillements et exhaussements, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des travaux de restauration et de réhabilitation du milieu, ainsi que les travaux d'intérêt général, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, etc., répondant à une nécessité technique impérative.

b) Gestion des eaux pluviales

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

II.4 - Stationnement

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

III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

III.2 - Desserte par les réseaux

II.2.a – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

Pour le secteur **A** toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

II.2.b – Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur. Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

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

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

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

II.2.c – Réseaux électriques

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

TITRE V
//
DISPOSITIONS ISSUES DU
REGLEMENT
DEPARTEMENTAL DE
DEFENSE EXTERIEURE
CONTRE L'INCENDIE
(RDDECI)

TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Construction d'une surface totale de plancher $\leq 50m^2$ (hors construction en forêt) et : ► Absence d'habitation ou d'activité d'élevage ► Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'éloignement de 8 m minimum) ou à l'espace naturel combustible (distance d'éloignement minimum de 50m avec application de l'obligation légale de débroussaillage si massif forestier) ► Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI	Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 PI de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ Absence de DECI possible <u>par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</u>	Situé à moins de 400m Situé à moins de 200m (si PENA)	Risque COURANT Très Faible
- Habitation individuelle (1^{ère} et 2^{ème} famille) d'une surface totale de plancher $\leq 250 m^2$ - Lotissement d'habitations individuelles (1^{ère} et 2^{ème} famille) d'une surface totale de plancher $\leq 250 m^2$ - ERP de la 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250 m^2$ et PBDN $\leq 8m$ - ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$ - Hangar agricole d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$ - 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 feu de forêt ou technologique	Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³	Situé à moins de 200m Situé à moins de 150m (si PENA)	Risque COURANT Faible
- Habitation individuelle (1^{ère} et 2^{ème} famille) d'une surface totale de plancher $> 250 m^2$ - Lotissement comportant au moins une habitation individuelle (1^{ère} et 2^{ème} famille) d'une surface totale de plancher $> 250 m^2$ - Lotissement comportant au moins une habitation de la 2^{ème} famille collective (PBDN $\leq 8m$) - Habitation de la 2^{ème} famille collective (PBDN $\leq 8m$) - Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8m$) - ERP de la 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$ - ERP de la 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ - ERP de la 5^{ème} catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $\leq 8m$) - ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500 m^2$ - ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$ - ERP du type N, R, V, W, X du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$ - ERP du type EF - ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$ - ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $\leq 8m$ - Hangar agricole d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$ et $\leq 2000 m^2$ - Parc de stationnement couvert d'une capacité > 10 et ≤ 50 véhicules - Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) - Aire d'accueil des gens du voyage	Volume minimal de 120 m³ utilisable : 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³	Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou Situé à moins de 100m (si PENA)	Risque COURANT Ordinaire
- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m³	situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
- Habitation de la 2^{ème} famille collective (PBDN $> 8m$) - Lotissement comportant au moins une habitation de la 2^{ème} famille collective (PBDN $> 8m$) - Résidence de tourisme (PBDN $> 8m$) - Habitation de la 3^{ème} famille A ou B - Habitation de la 4^{ème} famille - ERP de la 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$ - ERP de la 5^{ème} catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $> 8m$) - ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1^{er} groupe $> 500m^2$ - ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 500m^2$ et $\leq 4000m^2$ ► + 90 m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - ERP de type N, R, V, W, X du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$ ► + 60 m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $> 8m$ - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$ ► activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² ► autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² - Hangar agricole d'une surface totale de plancher $> 2000m^2$ et $\leq 4000m^2$ - Parc de stationnement couvert > 50 et ≤ 250 véhicules - Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé	Volume minimal de 240m³ utilisable même si EAE : 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PEI supplémentaires, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)	1^{er} PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 2^{ème} PEI situé à moins de 300m (150m si PENA) Au-delà du 2^{ème} PEI situé à moins de 500m	Risque COURANT Important

* mur de séparation CF2h ou REI120

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 Constructions en forêt : - Zone à urbaniser (ex ZAUP au sens du PIG) - Construction ou réhabilitation (avec changement de destination ou d'usage et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRiF - Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement de destination ou d'usage et sans création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRiF	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m³ si ≤ 50 emplacements ou 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m³ si > 50 et ≤ 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m³ si > 200 emplacements ← 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ← 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³ ← 1 PI de 60 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³	Situé à moins de 50m de l'entrée principale A moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné Situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA) Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)	Risque COURANT Important																												
- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : ☒ surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² 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'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront 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 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 » PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)	1^{er} PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 2^{ème} PEI situé à moins de 300m (150m si PENA) Au-delà du 2^{ème} PEI situé à moins de 500m	Risque PARTICULIER																												
- ZAC, ZI, ZAE, etc. :	<table><tr><td></td><td>zone de moins de 3 ha :</td><td>zone entre 3 et 9 ha :</td><td>zone de plus de 9 ha :</td></tr><tr><td>débit simultané</td><td>120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)</td><td>180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)</td><td>300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">100m au maximum</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">200m au maximum</td></tr><tr><td>PI DN100 et 150</td><td>2 PI de 100mm au minimum dans la zone</td><td>2 PI de 150mm au minimum dans la zone</td><td>1 PI de 150mm tous les 500m</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)</td></tr></table>				zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :	débit simultané	120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)	180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)		100m au maximum				200m au maximum			PI DN100 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 500m		Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum				Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)		
	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :																												
débit simultané	120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)	180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)																												
	100m au maximum																														
	200m au maximum																														
PI DN100 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 500m																												
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum																														
	Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)																														

TITRE VI
//
LOCALISATION DES
BATIMENTS IDENTIFIES
AU TITRE DE L'ARTICLE
L.151-11 (2°) DU CODE DE
L'URBANISME

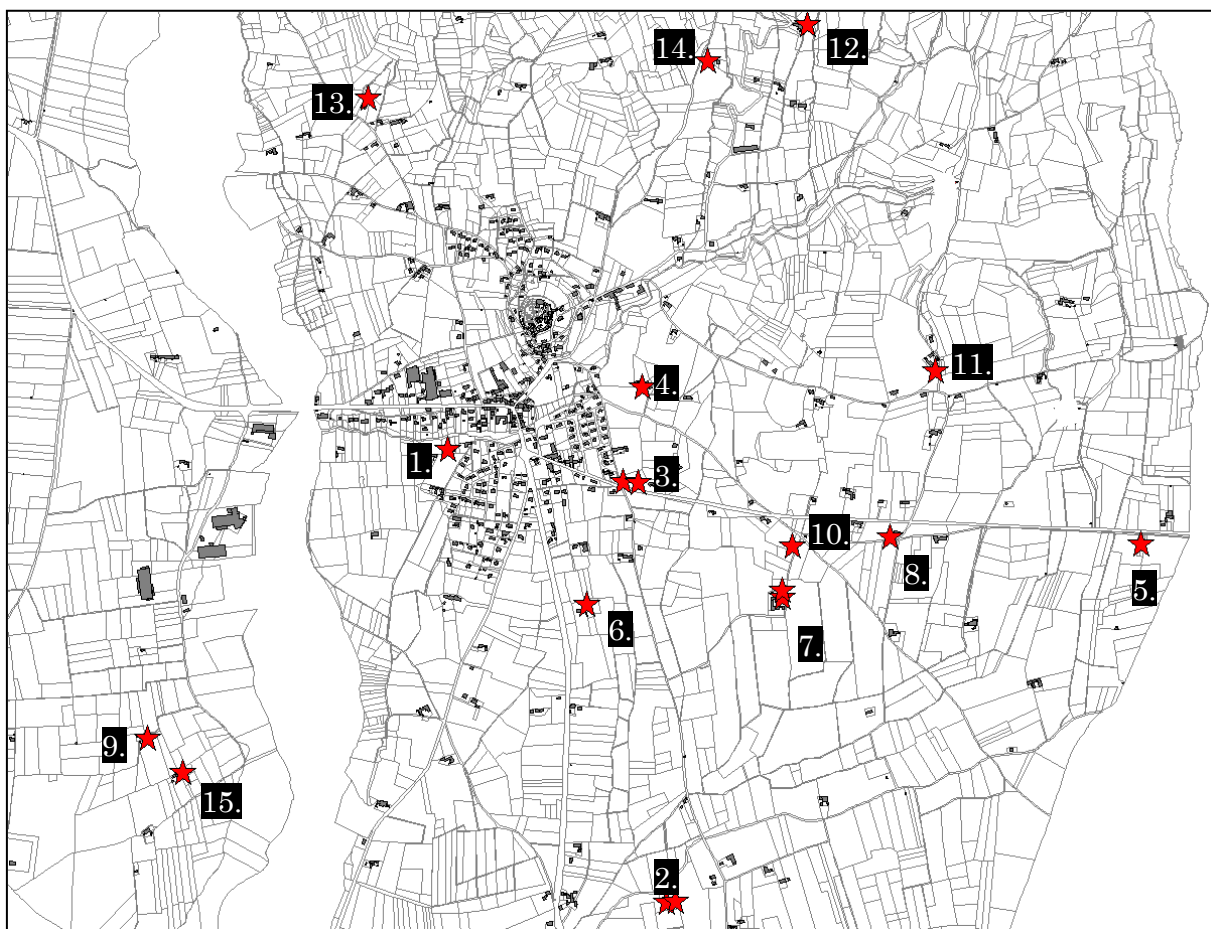
Une identification de quelques bâtiments au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme a été effectuée. Il est ainsi prévu de permettre leur changement de destination (transformation en logement) dans les volumes existants, dans le respect de la qualité paysagère du site et sans atteinte à l'activité agricole.

L'article L.151-11 précise : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) »

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 ».

Identification sur plan de zonage

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont localisés sur le plan de zonage par une étoile rouge.



Identification sur fond cadastral des bâtiments

Les parties de bâtiments identifiées en jaune, sont celles concernées par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.



TITRE VII

//

LEXIQUE

ACCES

Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

ALIGNEMENT

Limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine.

ANNEXE

Bâtiment accessoire de la construction principale, ne communiquant pas avec elle, de faibles dimensions et affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stationnement des cycles, abris de jardin, piscine, etc.

CLOTURE

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

CONSTRUCTION

Édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

ÉGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

ESPACE BOISE CLASSE

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

ESPACE LIBRE

Ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol par remblai.

FACADES

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias, etc.

FAITAGES

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

- Limite latérale: limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement,
- Limite de fond de terrain: limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

NUISANCES

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TOITURES TERRASSES

Couverture quasiment plate (pente inférieure à 5°) ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

Voie ouverte à la circulation automobile dès lors qu'elle permet le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de collecte des déchets ménages, de lutte contre l'incendie, distribution du courrier, etc.). Son statut peut être privé.