

Plan Local d'Urbanisme

PERNES LES FONTAINES



# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

Règlement écrit  
10.10.2024

## Récapitulatif des évolutions du Plan Local d'Urbanisme

| Objet                       | Date d'approbation | Bureau d'études               | Responsables                         |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| PLU approuvé                | 01.12.2016         | l'Atelier AVB                 | Viviane BERTI                        |
| Modification n°1            | 28.02.2019         | l'Atelier AVB                 | Viviane BERTI                        |
| Arrêté de mise à jour n°1   | 11.12.2019         | l'Atelier AVB                 | Viviane BERTI                        |
| Modification simplifiée n°1 | 18.12.2019         | l'Atelier AVB                 | Viviane BERTI                        |
| Révision allégée n°2        | 20.02.2020         | l'Atelier AVB                 | Viviane BERTI                        |
| Arrêté de mise à jour n°2   | 04.03.2020         | l'Atelier AVB                 | Viviane BERTI                        |
| Modification n°2            | 10.01.2021         | l'Atelier AVB<br>JD Urbanisme | Viviane BERTI<br>Julien DALLEMAGNE   |
| Révision allégée n°2        | 08.06.2023         | JD Urbanisme<br>VPNG Avocats  | Julien DALLEMAGNE<br>Sandrine BEZARD |
| Modification n°3            | 10.10.2024         | JD Urbanisme                  | Julien DALLEMAGNE                    |

# Sommaire

|   |            |
|---|------------|
| <b>Titre I - Dispositions générales.....</b>  | <b>1</b>   |
| ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale.....   | 1          |
| ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....                      | 1          |
| ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.....  | 2          |
| ARTICLE 4 - Droit de préemption urbain.....   | 3          |
| ARTICLE 5 - Antennes.....   | 3          |
| ARTICLE 6 - Sites ou vestiges archéologiques.....   | 3          |
| ARTICLE 7 - Protection des captages d'eau potable.....  | 3          |
| ARTICLE 8 - Risques de mouvements de différentiels de terrains liés au retrait/gonflement des argiles.....                | 4          |
| ARTICLE 9 - Risque sismique.....  | 4          |
| ARTICLE 10 - Risques d'inondation.....  | 5          |
| ARTICLE 11 - Risques feux de forêt.....   | 5          |
| ARTICLE 12 - Isolement acoustique voies bruyantes et infrastructures ferroviaires.....                                    | 6          |
| ARTICLE 13 - Services publics et installations et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs..... | 6          |
| ARTICLE 14 - Rejet des eaux de vidange des piscines.....  | 6          |
| ARTICLE 17 - Clôtures.....  | 7          |
| ARTICLE 18 - Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.....                           | 7          |
| ARTICLE 19 - Listes des annexes opposables à toute réalisation de construction.....                                       | 9          |
| <b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>  | <b>7</b>   |
| Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA.....   | 8          |
| Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB.....   | 20         |
| Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC.....   | 33         |
| Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UD.....   | 45         |
| Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone UE.....   | 56         |
| Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone UEP.....  | 64         |
| Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone UF.....   | 71         |
| Chapitre 8 : dispositions applicables à la zone UT.....   | 75         |
| Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone UL.....   | 80         |
| <b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>  | <b>85</b>  |
| Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone 1AUH2 Secteur de la Fabrique.....   | 86         |
| Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone 1AUT.....   | 96         |
| Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone 1AUE.....   | 101        |
| Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone 2AUPE.....  | 109        |
| Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone 2AUH.....   | 113        |
| Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone 2AUA.....   | 120        |
| <b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>  | <b>125</b> |
| Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone N.....  | 125        |
| <b>Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>  | <b>136</b> |
| Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A.....  | 136        |

## Titre I - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-4 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pernes-les-Fontaines (Vaucluse).

### **ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L. 153-11, L102-13, L. 421-4
- les articles L. 151-1 et L. 421-2 relatifs à la Loi Paysage.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexées,
- **le code de la Construction et de l'Habitation**,
- **les droits des tiers** en application du Code Civil,
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

#### **NB :**

Espaces boisés classés : l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé.

### ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

| <b>Zones Urbaines</b>    |   |
|--------------------------|---|
| <b>UA<br/>UA1</b>        | Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte.<br>Une OAP n°5.5 s'applique sur ce secteur   |
| <b>UB<br/><br/>UBV</b>   | Urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle. Sa vocation est mixte et se compose majoritairement d'habitat, d'activités et de services qui sont compatibles avec le milieu urbain.<br>Urbanisation de la ville ancienne et périphérique correspondant au secteur bâti des Valayans : une OAP s'applique sur ce secteur |
| <b>UC</b>                | Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Elle a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements.  |
| <b>UD</b>                | Zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel pouvant accueillir des services compatibles avec les fonctions résidentielles. UD 1 : densité forte<br>UD 2 : densité moyenne<br>UD3 : densité faible   |
| <b>UE</b>                | Zone urbaine réservée aux activités économiques.  |
| <b>UEP</b>               | Zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics.  |
| <b>UF</b>                | Zone affectée au domaine ferroviaire et correspond à l'emprise des voies et des installations de la SNCF.   |
| <b>UL</b>                | Zone affectée à des équipements de loisirs  |
| <b>UT</b>                | Zone affectée au camping  |
| <b>Zones à urbaniser</b> |   |
| <b>1AUH2</b>             | Quartier de la Fabrique : une OAP s'applique sur ce secteur   |
| <b>1AUT</b>              | Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'un camping  |
| <b>1AUE</b>              | Zone à urbaniser au Prato : une OAP s'applique sur ce secteur.  |
| <b>2 AU EP</b>           | Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'équipements publics   |
| <b>2 AUH</b>             | Zone à urbaniser secteur Charles de Gaulle et Argelouse à vocation d'habitat  |
| <b>2 AUA</b>             | Zone à urbaniser dédiée à l'accueil des activités de l'aérodrome  |
| <b>Zones agricoles</b>   |   |
| <b>A</b>                 | Zone agricole   |
| <b>A co</b>              | Zone agricole avec corridor écologique  |
| <b>Ah</b>                | Zone dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage   |
| <b>Zones naturelles</b>  |   |
| <b>N</b>                 | Zone naturelle  |
| <b>Ne</b>                | Zone naturelle bâti autorisant des constructions  |
| <b>Npv</b>               | Zone naturelle dédiée à l'implantation des énergies photovoltaïques.  |

## **ARTICLE 4 - Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## **ARTICLE 5 - Antennes**

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

## **ARTICLE 6 - Sites ou vestiges archéologiques**

En application de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées en annexes n°4.2., il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service Régional de l'Archéologie

21,23 boulevard du Roy René

13617 Aix en Provence

## **ARTICLE 7 - Protection des captages d'eau potable**

La commune de Pernes-les-Fontaines est concernée par les périmètres de protection suivants :

- captage source de saint Roch,
- captage de Prato,
- forage de Saint Barthélémy

Trois périmètres de protection sont mis en place :

### **- Périmètre immédiat :**

Toutes activités autres que celles nécessitées par l'exploitation du point d'eau sont interdites.

### **- Périmètre rapproché :**

Sont interdites les activités suivantes :

Le forage de puits, la création de puits filtrants pour l'évacuation d'eaux usées, l'installation de déchetteries, les dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritux, la création de stockages d'hydrocarbures ou de produits chimiques dangereux pour la nappe, l'épandage ou l'infiltration d'effluents agricole (notamment lissiers), industrielle et domestique et notamment des matières de vidange, l'ouverture des carrières de granulat, ainsi que le maintien ou la création d'excavation et de bras morts où l'eau stagne,

Sont réglementées, l'établissement de toute construction superficielle, la mise en place de tout dispositif de collecte et de transport des eaux usées. Ces dispositifs devront être étanches avec vérification avant mise en service. Le tracé des conduites d'eaux usées devra être modifié de sorte qu'elles ne passent pas à moins de 80 mètres du puits.

Sont réglementés aussi l'emploi de produits chimiques, pesticides, désherbants à usage agricole et autres devra faire l'objet de précautions particulières. Les pratiques seront soumises aux recommandations prescrites par les services techniques des chambres d'agriculture, en accord avec les stations de recherche de l'INRA, par les services régionaux de la protection des végétaux, etc..en vue d'harmoniser les besoins de la production agricole et la protection des eaux. Les prévisions de ces prescriptions devront l'objet d'un protocole d'accord à intervenir avec les propriétaires concernés, élaboré avec la Chambre d'Agriculture du Vaucluse.

#### **- Périmètre éloigné :**

Dans ce périmètre, sont soumises, pour avis aux services de l'Etat chargés de l'application des règles d'hygiène et le cas échéant de la Police des Eaux, les activités suivantes : la construction de bâtiments industriels, de locaux destinés à l'élevage ou stockage de produits polluants vis à vis de la nappe, l'ouverture de carrière de granulats, l'installation de dépôts d'ordures, le stockage d'hydrocarbures; et de produits toxiques, l'ouverture d'excavation importante, la création de points de captage capables d'extraire de forts volumes dans la nappe aquifère, la mise en place de dispositifs de collecte et de transports des eaux usées. Toutes précautions devront être prises pour s'assurer de l'étanchéité des réseaux.

### **ARTICLE 8 - Risques de mouvements de différentiels de terrains liés au retrait/gonflement des argiles**

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de gonflement et retrait d'argile (alternance de période sèche et humide) qui peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondation superficielles. Il existe un risque localisé de glissement de terrain, au niveau du secteur du Puy.

Au regard de ce risque et à titre d'information, une étude d'identification des zones d'aléas a été conduite par le BRGM qui classe la commune de Pernes-les-Fontaines en zone d'aléa moyen à faible. Ces aléas sont reportés sous forme de cartographie **en annexe N° 4.7. du présent PLU** (l'aléa retrait et gonflement des argiles dans le département du Vaucluse - étude réalisée en 2007 par le BRGM).

### **ARTICLE 9 - Risque sismique**

La Commune de Pernes-les-Fontaines est située dans une zone de sismicité très faible mais non négligeable n°1A. L'annexe 4.6. y fait référence.

Il est rappelé l'application de la norme NF.P.06-014 dite « règles PS-MI 89 révisée 92 » concernant la construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés. Ces règles sont obligatoires dans les communes à risque sismique depuis le 1<sup>er</sup> août 1994 pour les maisons individuelles et depuis le 1<sup>er</sup> août 1993 pour les autres bâtiments (arrêté du 16 juillet 1992, abrogé par arrêté du 29 mai 1997). Il est également rappelée l'application de la norme NF P 06-013 dites « règles PS 92 » concernant les bâtiments.

## **ARTICLE 10 - Risques d'inondation**

La commune de Pernes-les-Fontaines est soumise à un risque d'inondation. Six niveaux d'aléas sont présents dans lesquelles des règles spécifiques sont à respectées :

- **Zone rouge** : elle inclut les secteurs les plus exposés aux risques : le lit mineur et le lit moyen, les zones d'aléas forts et les zones d'aléas moyens.
- **Zone rouge clair** : elle inclut les secteurs de lit majeur et d'aléa moyen
- **Zone orange** : elle inclut les zones d'aléas faibles
- **Zone bleu foncé** : elle inclut les secteurs de centre urbain dense en aléa fort et moyen et en lit mineur
- **Zone bleue clair** : elle inclut les zones d'aléas faibles définies comme zones urbaines
- **Zone violette** : elle inclut les zones d'étalement et le lit majeur exceptionnel dans l'AZI

Dans ces secteurs des règles spécifiques doivent être respectées en plus du règlement de chaque zone. Elles sont annexées au présent PLU (**annexe N°4.4**) et en **annexe N°1 du présent règlement**.

## **ARTICLE 11 - Risques feux de forêt**

La commune de Pernes-les-Fontaines est soumise à un risque de feux de forêt. Un plan de prévention des risques d'incendie de forêt du massif des monts de Vaucluse Ouest a été prescrit par arrêté préfectoral n°SI2006-10-16-0030-PREF du 16 octobre 2006. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 3 décembre 2015. Il est devenu opposable en date du 8 janvier 2016. Il définit plusieurs niveaux de risques dans lesquelles plusieurs règles spécifiques doivent être respectées :

- **une zone rouge, dénommée R**, qui correspond aux secteurs soumis à un aléa **feu de forêt moyen à très fort**, dans lesquels l'ampleur des phénomènes ne permet pas de défendre les unités foncières intéressées,
- **une zone orange, dénommée O**, exposée à un **aléa feu de forêt fort à très fort**, dans laquelle les moyens de défense existants ont été reconnus suffisants pour permettre de limiter le risque pour les habitations déjà existantes, mais sans en autoriser la construction de nouvelles,
- **des zones bleues, dénommées B1 et B2**, exposées à un **aléa feu de forêt moyen à très fort**, dans lesquelles les moyens de défense permettent de limiter le risque. Elles se répartissent en quatre types; deux d'entre-elles sont présentes sur le territoire communal de Pernes-les-Fontaines :
  - ✓ la zone B1, où l'aléa feu de forêt fort à très fort interdit l'extension des zones déjà construites mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par des équipements publics existants à la date d'approbation du PPRIF : la densification de l'urbanisation est alors envisageable,
  - ✓ la zone B3, où l'aléa feu de forêt moyen nécessite uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments qui y sont construits en complément des mesures générales de construction (voirie, défense extérieure contre l'incendie).

Dans les autres secteurs de la commune non réglementés par le PPRIF, le respect des prescriptions générales édictées par le code forestier et le code de l'urbanisme ainsi que les textes qui en découlent permettent d'assurer un niveau de sécurité satisfaisant.

L'annexe 4.1.1 comporte le règlement du PPRiF des Monts de Vaucluse et l'annexe 4.1.2. comporte le plan du PPRIF approuvé.

## **ARTICLE 12 - Isolement acoustique voies bruyantes et infrastructures ferroviaires**

### **Voies bruyantes**

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit l'isolement acoustique requis pour les bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs et notamment ceux des voies terrestres de circulation.

Ces voies terrestres ou axes de transport bruyants ont été recensés et reclassés par les arrêtés préfectoraux n°1995 et 1997 du 5 août 1999 en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment les articles 13 et 14.

L'isolement acoustique contre les bruits extérieurs est une obligation qui doit être définie dans l'autorisation de construire.

### **A Pernes-les-Fontaines, les voies suivantes sont considérées comme bruyantes :**

- les RD 28, 31, 49, 938 et 950, catégorie 3, zone affectée, 100 mètres de part et d'autre de la voie,
- la RD 938 en centre urbain, catégorie 4, zone affectée, 30 mètres de part et d'autre de la voie.

Les constructions futures dans les secteurs affectés par le bruit des axes de transport susvisés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur. Les exigences de niveau d'isolement acoustique dépendent également de la vocation du bâtiment (habitation, enseignement, établissement de soins,...).

## **ARTICLE 13 - Services publics et installations et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs**

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs sont autorisés en toutes zones.

Pour les services publics, les articles 9 et 14, propres à la zone dans laquelle ils sont situés ne leurs sont pas applicables, sauf en zone UEP. Il en est de même pour l'article 10 en cas de contraintes techniques et fonctionnelles. Pour les articles 6 et 7, en cas de contraintes techniques et fonctionnelles, les bâtiments pourront être réalisés soit à l'alignement, soit en recul des voies existantes ou à créer.

Pour les règles d'implantation des articles 6 et 7 de chaque zone, les constructions et installations qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif ou d'un service public et qui ne sont pas destinés à accueillir du public, ni du personnel de façon permanente (autre que pour de la maintenance), tels que les stations de relevage, transformateurs électriques, bassins, antennes de télécommunication, éoliennes, locaux à poubelles..., pourront être réalisées soit à l'alignement, soit en recul.

## **ARTICLE 14 - Rejet des eaux de vidange des piscines**

Les rejets des de piscines sont interdits dans le réseau public d'assainissement et dans les réseaux d'assainissement non collectif.

## **ARTICLE 17 - Clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération municipale prise en date du 19 décembre 2007.

## **ARTICLE 18 - Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural **figurant aux documents graphiques du PLU et identifiés par une étoile comportant un numéro pour le patrimoine bâti**, ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de démolition, d'occupation du sol, de construction, ou de coupe ou d'abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer leur entretien, leur conservation, leur mise en valeur, ou la sécurité des biens et des personnes.

### 1. Les éléments de bâtis remarquables ou éléments boisés ponctuels

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile noire et un numéro associé. Les numéros en gras, repris dans le tableau ci-dessous, renvoient au document graphique. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiment repéré doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

On distingue :

- Les villas années 30 numérotées de V2 à V7
- Les cabanons numérotés de C1 à C20
- Les fermes et structures touristiques numérotées de 1 à 33 (les numéros ne se suivent pas).
- Les bories numérotées de B1 à B4.
- Les oratoires et moulins numérotés de O1 à O5.

**La liste détaillée de ses ensembles figure en annexe 2 du présent règlement.**

### 2. Les éléments végétaux protégés au titre de la couverture arborée

En outre, la couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une attention particulière. Elle doit dans la mesure du possible être préservée et mise en valeur. Toute coupe ou abattage est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Des règles spécifiques sont mentionnées à l'article 2 des zones concernées. Les règles varient selon deux catégories de secteurs :

- **la protection de l'article L 151-19° du CU qui concernent les secteurs paysagers** (secteur des collines du PUY classées en UD et Ne) comporte les mêmes prescriptions,

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage*

*- les travaux ne compromettant pas leur caractère*

*Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du CU. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de hautes tiges.

- **la protection de l'article L 151-19° du CU qui concernent les secteurs de parcs** incluent dans les **orientations d'aménagement et de programmation (1AU et 2 AU)** et comporte les prescriptions suivantes,

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :*

- les travaux ne compromettant pas leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

*Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- **la protection de l'article L151-19° du CU qui concernent les secteurs paysagers** de type ripisylve en zone A ou N comporte les prescriptions suivantes :

Les secteurs constitués du lit des ruisseaux et d'une bande végétale de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau peuvent recevoir des nouvelles clôtures sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 10 mètres par rapport aux berges.

- **la protection de l'article L L151-19 du CU qui concernent les secteurs classés en zone A et N** comporte les prescriptions suivantes,

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés, existants ou à créer, qui doivent être*

*Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Les secteurs concernés sur le document graphique par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes.*

**ARTICLE 19 - Listes des annexes opposables à toute réalisation de construction**

- Annexe 4.1. Servitudes d'utilité publique
  - Annexe 4.1.1. Plan de servitude PPRIF Monts de Vaucluse
  - Annexe 4.1.2. Règlement de servitude PPRIF Monts de Vaucluse
  - Annexe 4.1.3. Règlement du Site Patrimonial Protégé (SPR)
- Annexe 4.2. Les sites archéologiques
- Annexe 4.3. Protection contre le bruit et classement sonore
- Annexe 4.4. Risque inondation plan et règlement
- Annexe 4.5. Droit de Préemption Urbain
- Annexe 4.6. Risque sismique
- Annexe 4.7. Retraits et gonflement d'argile
- Annexe 4.8. Eau potable
- Annexe 4.9. Eaux usées
- Annexe 4.10. Déchets
- Annexe 4.11. Secteurs concernés par la taxe d'aménagement
- Annexe 4.12. Secteurs concernés par le permis de démolir
- Annexe 4.13. Périmètre du SPR
- Annexe 4.14. Règles de débroussaillage complétées
- Annexe 4.16. PEB.

## **Définitions**

### **Affouillement - exhaussement des sols :**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golf, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie, d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **Alignement :**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### **Aménagement d'une construction :**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe :**

Les annexes sont des constructions attenantes ou pas à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc .....

### **Bâti existant :**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Caravane et camping car :**

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

### **Changement de destination :**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **Clôture :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

**Clôture à claire voie :**

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage..). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

**Coupe et abattage d'arbres :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

**Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. Le coefficient d'emprise au sol s'entend hors piscine ; cela signifie que l'emprise des piscines est distincte des autres constructions.

**Constructions à usage d'activité économique :**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel - d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

**Constructions à usage d'équipement collectif :**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

**Constructions à usage de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

**Défrichage :**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

#### **Emplacement Réserve :**

##### **- Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme :**

Le PLU peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

##### **- Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

#### **Espaces boisés classés : L 113-1 du Code de l'urbanisme :**

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé). Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Extension :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

#### **Exploitation agricole :**

Unité économique mettant en valeur conformément à l'article L 311-1 du code rural, une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet.

#### **Habitations légères de loisirs :**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

#### **Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Lorsque la construction est concernée par l'aléa inondation, la hauteur des annexes sera mesurée à partir du haut du vide sanitaire.

#### **Impasse :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Lotissement** art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édités par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

**Piscine :**

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

**Reconstruction à l'identique (article L111.15 du code de l'urbanisme) :**

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

**Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

**Servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

#### **Article L151-15 du code de l'urbanisme :**

Le PLU délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

#### **Surface de plancher :**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Pour obtenir la surface de plancher, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Stationnement de caravanes :**

R 421.19 c du code de l'urbanisme : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R 421.23 d du code de l'urbanisme : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

#### **Surface minimum d'installation :**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

#### **Tènement :**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

**Tènement initial :**

Terrain composé de une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant.

**Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

**Voirie :**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

## Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

**Les zones U sont des zones urbaines. Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à implanter.**

Dispositions applicables à la zone U

- chapitre 1 : zone UA : Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte.
- chapitre 2 : zone UB : Urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle. Sa vocation est mixte et se compose majoritairement d'habitat, d'activités et de services qui sont compatibles avec le milieu urbain.
- chapitre 3 : Zone UC : zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Elle a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements.
- chapitre 4 : zone UD : zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue à dominante d'habitat individuel
- chapitre 5 : zone UE : zone urbaine réservée aux activités économiques
- chapitre 6 : zone UEP : zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics
- chapitre 7 : zone UF : zone affectée au domaine ferroviaire et correspond à l'emprise des voies et des installations de la SNCF
- chapitre 8 : zone UL dédiée aux loisirs
- chapitre 9 : zone UT dédiée au camping

## Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone UA correspond à l'urbanisation de la ville ancienne et traditionnelle (centre historique). Sa vocation est mixte. Elle est composée majoritairement d'habitat, de services, de commerces, d'activités hôtelières et d'équipements divers qui en sont le complément habituel. Le bâti est implanté en ordre continu et toute nouvelle implantation doit respecter l'ordonnancement traditionnel et existant.

Elle comprend aussi des secteurs soumis au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et doivent être prises en compte en complément de celles présentées ciaprès.

Elle comprend aussi des secteurs soumis au feu de forêt. Se reporter aux annexes des servitudes, 4.1.1. et 4.1.2.

- des éléments protégés au titre du patrimoine, article L 151-19° du CU, et représentés par une étoile numérotée sur le document graphique.
- des secteurs protégés de parcs et jardins boisés au titre de l'article L 151-19° du CU,
- un secteur couvert par l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme dans lequel l'urbanisation est limitée pendant 5 ans à la date d'approbation du présent PLU dans l'attente de la réalisation d'une étude par la Commune,
- des alignements commerciaux protégés au titre de l'article L151-16 du CU,
- un sous-secteur UA1 concernée par une orientation d'aménagement et de programmation n°5.5. dénommée « La Paroisse ».

La zone UA est également soumise aux règles de la Zone de Protection du Patrimoine Architecturale et Urbain (ZPPAUP) du Site Patrimonial Remarquable annexé au présent PLU (annexe 4.13). Outre les dispositions du présent règlement, celles retenues dans le SPR doivent également être retenues.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1 et 4.1.2. du présent PLU pour le feu de forêt. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation).

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2,
- les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o d'entrepôt,
  - o industriel,

- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les garages collectifs de caravanes,
  - o les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- Les complexes touristiques,
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représenté par une étoile numérotée, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux, au titre de l'article 151-16 du CU, la transformation des surfaces de commerces; bureaux, artisanats, existants en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou équipements d'intérêt collectif est interdite.

En sous-secteur UA1 : sont interdits les ICPE de toute nature.

### **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA1 et dans la mesure où elle n'entraîne pas :

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées.

Dans les secteurs soumis au feu de forêt se reporter aux annexes 4.1.1. et 4.1.2. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation.

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisantes ; et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, et ne créent pas de nuisances pour les habitations,

- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux, au titre de l'article 151-16 du CU, la transformation des surfaces de logements existants situés en rez-de-chaussée, est autorisée en commerces, bureaux, artisanat, ou équipement d'intérêt collectif.

### **Éléments du paysage au titre de l'article L 151-19° du CU :**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

En aléa B3, les dispositions du règlement du PPRIF à l'annexe 4.1.2. s'appliquent.

## 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'il n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Dans les secteurs soumis au feu de forêt se reporter aux annexes 4.1.1. et 4.1.2 du présent PLU.

#### **Article UA 5 - Surface minimale des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques actuelles, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article UA7 lorsque le projet de constructions intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler.

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

#### **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- **Pour le front bâti en bordure de voie :**

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut être relié à la limite latérale par des éléments annexes maçonnés (murs, porches, annexes etc.).
- en respectant un retrait par rapport à la limite séparative tel que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points et toujours supérieurs ou égale à 3 mètres.

- **Pour les piscines : non réglementé**

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

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

Non réglementé.

## **Article UA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, doit être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de façade de 12 mètres et une hauteur au faîtage de 15 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 mètres à l'égout de la toiture, à l'exception des garages lorsqu'ils sont situés dans le prolongement de l'habitation.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En sous-secteur UA1 : les hauteurs des bâtiments à édifier sera conforme à la hauteur des bâtiments existants.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour cet article, se référer aux Règles du SPR annexées au présent PLU.

### **A- Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/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, tout en respectant les règles liées au risque inondation. La création d'une plate-forme artificielle est interdite. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **B- Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud. Il faudra sans doute adapter cette règle dans le cas d'une orientation d'aménagement.

## C - Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

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

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.

### Volumétrie

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

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

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

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

### Couverture :

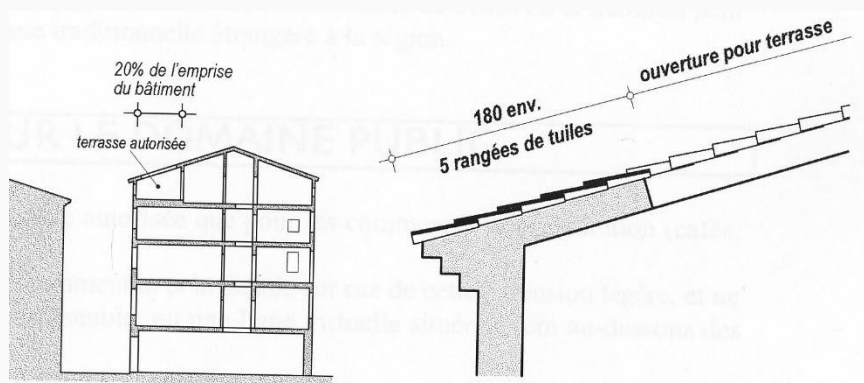
**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve de l'avis favorable de l'ABF.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

**En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

**Les toitures terrasses** partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - o entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
  - o entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
  - o aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
  - o en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



### Perçements :

Les pleins prédominent sur les vides.

**En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

**En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux sont interdits.

### **D- Clôtures**

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,80 mètre).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

### **E- Aménagements ou accompagnements**

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

### **F- Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol pour la production individuelle et non visible depuis la voie publique.

### **G- Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être et non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **H- Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique**

### **A- Dispositions générales**

Les adaptations des bâtiments protégés, pouvant notamment faire l'objet d'un changement de destination, doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

### **B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs**

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

### **C- Toiture et couverture**

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

### **D- Façades et ouvertures**

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composante essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

**E- Menuiserie**

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer, ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

**F- ravalement**

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

**G- Abris**

Les abris de jardins devront respectés l'aspect des constructions traditionnelles.

**Article UA 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

En sous-secteur UA1 :

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

## **Article UA 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone UB correspond à l'urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle. Sa vocation est mixte et se compose majoritairement d'habitat, d'activités et de services qui sont compatibles avec le milieu urbain. Elle comprend :

- **un secteur Ubv** qui correspond à l'urbanisation de la ville ancienne et périphérique du secteur des Valayans.
- Le **sous-secteur UBV1** destiné à recevoir une extension urbaine organisée. Ce sous-secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Elle est décrite dans la pièce n°5 du PLU (5.1. Orientation d'aménagement et de programmation – Secteur Valayans).
- des secteurs soumis au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.
- des éléments protégés au titre du patrimoine, article L 151-19° du CU, et représentés par une étoile numérotée sur le document graphique.
- des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19 du CU, secteurs paysager de type parc.
- un secteur couvert par l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme dans lequel l'urbanisation est limitée pendant 5 ans à la date d'approbation du présent PLU dans l'attente de la réalisation d'une étude par la Commune.
- un secteur à pourcentage de logements sociaux au titre de l'article L 151-15 du CU sur le soussecteur UBv1 soumis à orientation d'aménagement et de programmation.
- des alignements commerciaux protégés au titre de l'article L151-16 du CU.

La zone UB est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

La zone UB est également soumise aux du Site Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au présent PLU (4.13). Outre les dispositions du présent règlement, celles retenues dans le SPR doivent également être retenues.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et aux annexes 4.4).

Sont interdits en UB et UBV :

- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2,
- les constructions et installations à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt, exception faites des bâtiments à usage artisanal,
  - industriel,
  - les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les garages collectifs de caravanes,
  - o les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques,
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par une étoile numérotée, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

Dans le secteur Ubv1, toute construction et aménagement ne relevant pas de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 5.1., pièce n°5 du PLU.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux, au titre de l'article 151-16 du CU, la transformation des surfaces de commerces ; bureaux, artisanats, existants en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou équipements d'intérêt collectif est interdite.

## Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB et UBv1.

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et au annexes 4.4.).

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19° du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
- en sous-secteur UBv et UBv1 : les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, et ne créent pas de nuisances pour les habitations,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les constructions à usage d'annexes à l'habitation sous réserve que leur implantation respecte les articles 8 et 10 de la zone.

**Dans le secteur Ubv1**, les aménagements et constructions doivent porter sur les secteurs tels que définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.1., et sans compromettre l'aménagement global envisagé.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux, au titre de l'article 151-16 du CU, la transformation des surfaces de logements existants situés en rez-de-chaussée, est autorisée en commerces, bureaux, artisanat, ou équipement d'intérêt collectif.

Eléments du paysage au titre de l'article L 151-19° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs couverts par l'article L 151-41-5° du CU reporté sur le document graphique :**

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du présent PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L 151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- les extensions des équipements publics existants.

**Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du CU**

Au sein de la zone UBV1, 30 % au minimum des logements (arrondis à l'entier inférieur) devront être affectés à des logements sociaux.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UB 3 -- Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

**Dans le sous-secteur Ubv1**, les accès, desserte, les voies et modes doux figurés au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de programmation pièce n°5 document 5.1. devront être réalisés.

## 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Dans le sous-secteur UBV1**, la dimension des voies et le traitement des voiries internes devront respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation 5.1.

## **Article UB 4 - - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'il n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

**Dans le sous-secteur Ubv1**, les dispositifs prévus à l'Orientation d'Aménagement et de programmation 5.1. devront être mis en place.

#### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **Article UB 5 - Surface minimale des terrains**

Non réglementé.

### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- avec un retrait de 4 mètres des Mayres.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Une autre implantation peut être admise pour les annexes à l'habitation.

Dans le sous-secteur Ubv1, les implantations respecteront les orientations d'aménagement et de programmation n°5.1.

En zone UBv, au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD16, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) avec un minimum de 4 m.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les limites internes à l'opération.

- Une implantation différente est admise pour les annexes. Si elles sont implantées sur la limite leur hauteur mesurée sur limite ne peut pas excéder 4m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Dans le secteur Ubv1, les implantations respecteront les orientations d'aménagement et de programmation n°5.1.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 m de l'axe des vallats.

En sous-secteur Ubv1 :

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n 5.1.

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

Pour les annexes à l'habitation, deux implantations sont admises. Elles doivent s'implanter, soit :

- à une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments existants sur une même propriété,
- accolées au bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la surface du terrain.

En sous-secteur UBv :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface du terrain.

En sous-secteur UBv1 :

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Se référer à l'OAP 5.1.

## **Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, doit être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur à l'égout de 9 mètres et une hauteur au faîtage de 11,50 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### **En sous secteur Ubv1 :**

La hauteur des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation, à savoir une hauteur maximale correspondant à un rez-de-chaussée dédié aux activités économiques et des logements à l'étage, sans jamais dépasser 6 mètres de hauteur à l'égout de la toiture. Elle peut être supérieure à 6 m jusqu'à celle d'un immeuble mitoyen existant.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour cet article, se référer aux Règles du SPR annexées au présent PLU.

### **A- Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/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, tout en respectant les règles liées au risque inondation. La création d'une plate-forme artificielle est interdite. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **B- Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud. Il faudra sans doute adapter cette règle dans le cas d'une orientation d'aménagement.

### **C - Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

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

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.

### Volumétrie

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

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

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

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

### Couverture :

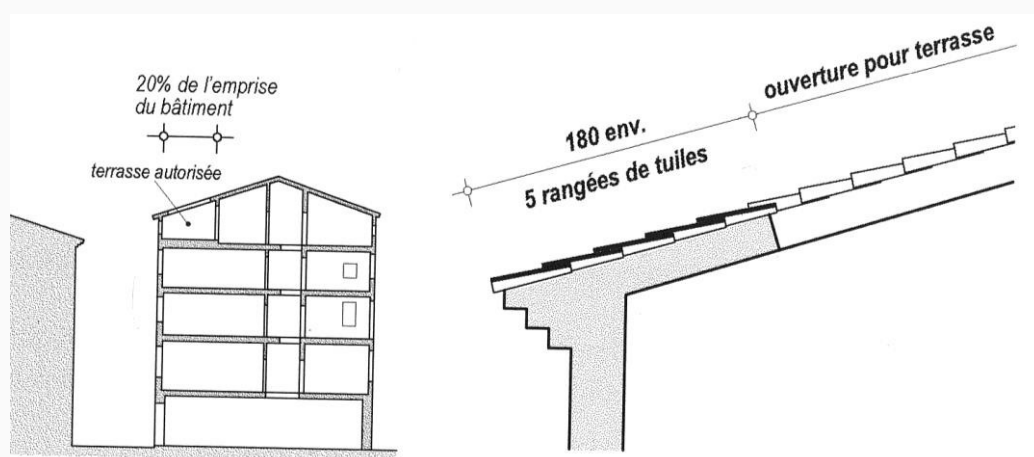
**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve de l'avis favorable de l'ABF.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

**En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

**Les toitures terrasses** partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - o entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
  - o entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
  - o aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
  - o en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



Perçements :

Les pleins prédominent sur les vides.

**En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

**En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux sont interdits.

**D- Clôtures**

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,80 mètre).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

**E- Aménagements ou accompagnements**

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

**F- Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol pour la production individuelle et non visible depuis la voie publique.

**G- Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **H- Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique**

### A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés, pouvant notamment faire l'objet d'un changement de destination, doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

### B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

### C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

### D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ... doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

### E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer, ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

### F- ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

### G- Abris

Les abris de jardins devront respectés l'aspect des constructions traditionnelles.

## Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

En sous-secteur UBV1 :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans le cadre d'une opération de logements inférieure à 10 logements, il doit être prévu 1 place visiteur pour 3 logements créés.
- Dans le cadre d'une opération de logements égale ou supérieure à 10 logements, il doit être prévu 1 place visiteur pour 2 logements créés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,

- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

### **Article UB 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

#### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Quelle que soit la taille du terrain, au moins 30 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 places. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement initial de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone UC correspond à une zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Elle a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements. Elle concerne des quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement. Elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles. Elle comprend :

- des secteurs soumis au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et en annexes 4.4.. Elles et doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.
- un sous-secteur Uce, dans lequel les activités économiques existantes sont soumises à des règles particulières.
- des éléments protégés au titre du patrimoine, article L151-19°du CU, et représentés par une étoile numérotée sur le document graphique.
- des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19°du CU.
- des secteurs couverts par l'article L 151-41-5° du CU.

La zone UC est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et aux annexes 4.4.).

Sont interdits :

- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19°du CU et représenté par une étoile numérotée, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2,
- les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o d'entrepôt à l'exception des bâtiments à usage d'activité artisanale,
  - o industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques,
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représenté par une étoile numérotée, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

En sous-secteur Uce sont interdites :

- l'implantation des bâtiments à usage d'activités artisanales et commerciales.

### **Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et aux annexes 4.4.).

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 151-19 du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, et ne créent pas de nuisances pour les habitations, en sous-secteur Uce : l'extension des bâtiments (à réaliser en une seule fois) à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elle ne représente pas plus de 20% de l'emprise du bâtiment existant.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- les constructions à usage d'annexes à l'habitation sous réserve que leur implantation respecte les articles 8 et 10 de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

**Dans les secteurs couverts par l'article L151-41-5° reporté sur le document graphique :**

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du présent PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations nouvelles d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- les extensions des équipements publics existants.

**Éléments du paysage au titre de l'article L 151-19 du CU :**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 3 - - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UC 4 - - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'il n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### 4. Electricité – Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

## **Article UC 5 - surface minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- pour le réseau structurant (RD938) : 35 mètres à 75 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction 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 (elles s'appliquent aux habitations nouvelles), à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 10 mètres de l'axe des voies rurales et communales.
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus,
- 4 mètres des mayres,

- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux. Sur le canal principal de Carpentras, les constructions devront s'implanter à 6 mètres des berges. Pour les canaux secondaires du canal de Carpentras et les conduites sous pression, la règle sera adaptée à l'avis consultatif du Canal de Carpentras.
- Réseau ferré : 10 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent être agrandies ou modifiées dans le respect des autres dispositions de cette section.

### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 mètres (bord du bassin).

### **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 3 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les annexes à l'habitation, deux implantations sont admises. Elles doivent s'implanter, soit :

- à une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments existants sur une même propriété,
- accolées au bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

### **Article UC 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 35 % de la surface du terrain.

## Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 9 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faîtage pour les constructions en collectif,
- 7 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faîtage pour les autres constructions.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

## Article UC 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour cet article, se référer aux Règles du SPR annexées au présent PLU.

### A- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/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, tout en respectant les règles liées au risque inondation. La création d'une plate-forme artificielle est interdite. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### B- Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud. Il faudra sans doute adapter cette règle dans le cas d'une orientation d'aménagement.

### C - Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

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

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.

#### Volumétrie

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

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

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

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

#### Couverture :

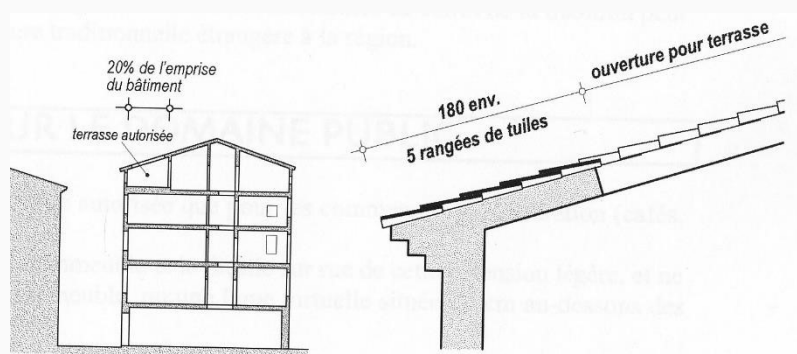
**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve de l'avis favorable de l'ABF.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

**En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

**Les toitures terrasses** partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - o entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
  - o entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
  - o aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
  - o en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



#### Percements :

Les pleins prédominent sur les vides.

**En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

**En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter

de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

#### Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux sont interdits.

#### **D- Clôtures**

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,80 mètre).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

#### **E- Aménagements ou accompagnements**

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

#### **F- Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol pour la production individuelle et non visible depuis la voie publique.

#### **G- Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### **H- Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique**

### A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés, pouvant notamment faire l'objet d'un changement de destination, doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

### B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

### C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

### D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composante essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ... doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

### E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer, ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

### F- ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

### G- Abris

Les abris de jardins devront respectés l'aspect des constructions traditionnelles.

## Article UC 12 - Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans le cadre d'une opération de logements inférieure à 10 logements, il doit être prévu 1 place visiteur pour 3 logements créés.
- Dans le cadre d'une opération de logements égale ou supérieure à 10 logements, il doit être prévu 1 place visiteur pour 2 logements créés.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

## **Article UC 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Quelle que soit la taille du terrain, au moins 30 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 places. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement initial de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UD

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone UD correspond à une zone urbaine de densité moyenne à faible souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel. Elle concerne des quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des services compatibles avec les fonctions résidentielles. Elle comprend :

- un secteur UD1 correspondant à des zones plutôt denses dont le CES s'élève à 0.25,
- un secteur UD2 correspondant à des zones moyennement dense dont le CES s'élève à 0.2,
- un secteur UD3 correspondant à des zones peu denses et plus éloignées du centre ville dont le CES s'élève à 0.1.

Elle comprend aussi des secteurs soumis au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et en annexes 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.

Elle comprend aussi des secteurs soumis au feu de forêt où des règles spécifiques sont à respecter (voir annexes 4.1.1 et 4.1.2.),

- des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19 du CU.

La zone UD est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.1... du présent PLU pour le feu de forêt. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et l'annexe 4.4.)

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UD2,
- les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o d'entrepôt,
  - o industriel,
  - o commercial,
- les carrières,

- les installations et travaux divers suivants :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les garages collectifs de caravanes,
  - o les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.

### **Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1. et 4.1... du présent PLU pour le feu de forêt. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et l'annexe 4.4.)

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UD1.

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>, et ne créent pas de nuisances pour les habitations,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les constructions à usage d'annexes à l'habitation sous réserve que leur implantation respecte les articles 8 et 10 de la zone
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

### **Éléments du paysage au titre de l'article L 151-19° du CU :**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 - - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Dans les secteurs soumis au feu de forêt, se référer aux annexes 4.1.1. et 4.1.2. :

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article UD 4 - - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'il n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

## **Article UD 5 - Surface minimale des terrains**

Non réglementé.

## Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD938, les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Au-delà des marges de recul identifiées le long des RD 39 et RD1, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- pour le réseau structurant (RD938) : 35 mètres à 75 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction 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 (elles s'appliquent aux habitations nouvelles), à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes .
- 10 mètres de l'axe des voies rurales et communales.
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux. Sur le canal principal de Carpentras, les constructions devront s'implanter à 6 mètres des berges. Pour les canaux secondaires du canal de Carpentras et les conduites sous pression, la règle sera adaptée à l'avis consultatif du Canal de Carpentras.
- 4 mètres des mayres,
- Réseau ferré : 10 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent être agrandies ou modifiées dans le respect des autres dispositions de cette section.

### **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 mètres (bord du bassin).

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

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 3 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les annexes à l'habitation, deux implantations sont admises. Elles doivent s'implanter, soit :

- à une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments existants sur une même propriété,
- accolées au bâtiment d'habitation.

### **Article UD 9 - Emprise au sol**

En UD1 : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 25 % de la surface du terrain.

En UD2, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 20 % de la surface du terrain,

En UD3, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 10% de la surface du terrain.

### **Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9,50 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect général des clôtures est réglementé dans l'article 11.

## Article UD 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords

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

### A- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/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, tout en respectant les règles liées au risque inondation. La création d'une plate-forme artificielle est interdite. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### B- Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud. Il faudra sans doute adapter cette règle dans le cas d'une orientation d'aménagement.

### C - Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles en cohérence avec l'architecture environnante.

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

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.

#### Volumétrie

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

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

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

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

#### Couverture :

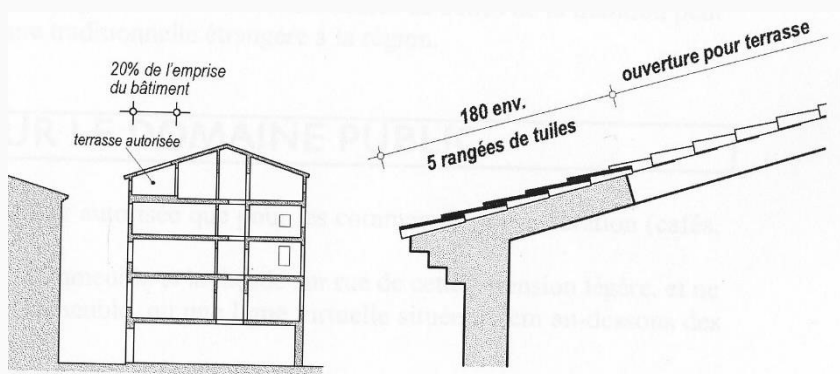
**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

**En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

**Les toitures terrasses** partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - o entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
  - o entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
  - o aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
  - o en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



#### Percements :

Les pleins prédominent sur les vides.

**En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

**En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

#### Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

#### **D- Clôtures**

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur 1,80 mètre).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

### **E- Aménagements ou accompagnements**

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

### **F- Panneaux solaires thermiques et anneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

### **G- Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **H- Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Article UD 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans le cadre d'une opération de logements inférieure à 10 logements, il doit être prévu 1 place visiteur pour 3 logements créés.
- Dans le cadre d'une opération de logements égale ou supérieure à 10 logements, il doit être prévu 1 place visiteur pour 2 logements créés.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.

- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou 'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

### **Article UD 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

#### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Quelle que soit la taille du terrain, au moins 30 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 places. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement initial de 3 000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article UD 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone UE

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone UE correspond à une zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle concerne des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement. Elle comprend des secteurs soumis au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.

La zone UE est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et aux annexes 4.4.

Sont interdites :

- les ICPE de toute nature,
- les piscines,
- toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article 2 ci-dessous.

#### **Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation.

Sont admises sous conditions :

- l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures
  - o nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les entrepôts s'ils sont liés et nécessaires à l'activité existante sur la zone,
- les entrepôts et bâtiments à usage artisanal et commercial,

- le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire, sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à la vocation de la zone, et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, y compris ses annexes et dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 120m<sup>2</sup> (bâti existant + extension).
- l'aménagement, la restauration et l'extension des logements existants liés et nécessaires à la vocation artisanale de la zone, sans création de nouveaux logements, sous réserve que leur surface de plancher nette n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone,
- Les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UE 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'il n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

## **Article UE 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD938 et de la RD 28 ouest, les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions,
- 4 mètres des mayres.

La bande non construite entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L=H/2-5m$ , minimum 5 mètres).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, canaux et fossés d'arrosage.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes sont admises lorsque des conditions de sécurité l'imposent.

Les annexes doivent être implantées accolées au bâtiment d'habitation.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est limité à 70%.

### **Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture ne peut excéder 12 mètres. La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais dépasser 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect extérieur de la clôture est réglementé à l'article 11.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

### Implantation - orientation

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

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

### Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, hall d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure. Les faîtages seront en général parallèles à la voie.

### Ouverture

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

### Matériaux

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

- les couvertures
  - o des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille,
  - o dans certains cas, des bacs aciers teintés,
  - o du fibrociment teinté ou non ou d'autres matériaux industriels.

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

- les façades

Elles seront de préférence réalisées en maçonnerie + enduit, finition grattée en frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés en début de paragraphe.

- les couleurs

Le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

### Les clôtures

Les clôtures seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur variable selon les activités.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

### **Dans le secteur UE affecté par le risque inondation**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées. Elles doivent être réalisées avec des grilles à maille soudées et seront obligatoirement doublées d'une haie vive. Les murets de soubassement peuvent être envisagés en bordure des voies ou des espaces collectifs, leur hauteur est fixée à 0,30 mètres mesurée au-dessus du niveau de la voie d'accès au terrain. La hauteur de l'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Pour les clôtures réalisées entre les lots privatifs, l'arase supérieure du muret de soubassement doit s'établir obligatoirement dans le prolongement de celui réalisé en bordure de voie. Sa hauteur étant limitée à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel d'origine.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

#### Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

#### Climatiseurs - antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UE 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article UE 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les aires de manœuvre des véhicules pour accéder aux places de stationnement doivent être aménagées en dehors des parties de la voie publique circulées par les véhicules.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et *éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits*,
- pour les constructions à usage de bureau et de services (y compris les bâtiments publics) ; une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour le logement de fonction : 2 places de stationnement aménagées sur la propriété (ou une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Pour les autres constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune.

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

### Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation, ■ entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

### **Article UE 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être obligatoirement traités en espaces végétalisés. Ce paysagement comprendra à minima un engazonnement de type prairie rustique. Les espaces traités en prairie devront privilégier des variétés adaptées au climat sec. Les massifs de vivaces arbustives seront de taille peu élevés (entre 0,80 et 1 mètre) et structurés en rangées à l'image des paysages agricoles.

Au moins 20 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les bassins de rétention seront de forme rectangulaire et allongés et traités de préférence avec des roseaux.

Les aires de stationnement visibles depuis les voies publiques devront être plantées et paysagées. Au minimum, 1 arbre de haute tige pour deux places de stationnement doit être prévu. Ponctuellement, pour masquer des bâtiments des haies composées d'arbres de haute tige sont autorisées.

L'écran végétal en limite de zone d'habitation doit être accentué de manière à rendre le bâti le moins visible possible.

Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées par un écran végétal composé d'une haie de conifères maintenue à 1,50 mètre.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Les projets de plantations devront figurés sur le plan masse du permis de construire.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone UEP

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone UEP correspond à une zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif, équipements publics et sportifs. Elle concerne des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement. Elle comprend :

- des secteurs soumis au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.
- un secteur concerné par l'aléa feu de forêt, aléa B3. Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent PLU.

La zone UEP est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires ». Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UEP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et annexes 4.4.). Pour le feu de forêt se référer aux annexes 4.1.1. et 4.1.2.

Sont interdits :

- les habitations isolées,
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ■ les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o d'entrepôt,
  - o industriel,
  - o artisanal.
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les garages collectifs de caravanes,
  - o les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.

## Article UEP 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et annexes 4.4.). Pour le feu de forêt se référer aux annexes 4.1.1. et 4.1.2.

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UEP.

Sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux,
- les activités de service d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,
- les équipements sportifs et de loisirs,
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitations, à condition :
  - o qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements.
  - o que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - o que l'extension soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - o que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les commerces et services complémentaires aux services publics et utiles au fonctionnement de la zone.
- les constructions à usage d'habitations à condition :
  - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
  - o qu'en outre leur surface de plancher soit au plus égale à 120 m<sup>2</sup>.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les annexes à l'habitation sous réserve de respecter les implantations des articles 8 et 10 de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UEP 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

En secteur UEP d'aléa B3, se référer à l'annexe 4.1.1 et 1.1.2 du présent PLU.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### En zone d'aléa B3 :

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux d'incendie séparés entre eux d'une distance inférieure ou égale à 300 mètres, le poteau desservant la construction la plus éloignée ne pouvant en être distant de plus de 150 mètres. Les poteaux doivent être alimentés par des canalisations telles que le débit utilisable soit supérieur ou égal à de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h. A défaut peut être admis, que la protection incendie soit assurée par une réserve d'eau complémentaire, dont la capacité minimale de 30 m<sup>3</sup> pourra être augmentée en fonction de la nature et de la taille des bâtiments et située à moins de 50 mètres de ces derniers.

### **Article UEP 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### 1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'il n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### 4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

## **Article UEP 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article UEP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD28 Est, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique. En l'absence de marges de recul, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies.

## **Article UEP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la zone :

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

En limite de zone :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative égale à la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m.

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 5 m de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

## **Article UEP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes à l'habitation devront être accolées au bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

## **Article UEP 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UEP 10 - Hauteur maximum des constructions**

Pour les logements de fonction, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture ne peut excéder 7,50 mètres avec une hauteur totale au faîtage de 10 mètres.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée.

## **Article UEP 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

### **Adaptation au terrain**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### Toiture :

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

#### Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

#### Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

#### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article UEP 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

### **Article UEP 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Au moins 20 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UEP 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article UEP 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UEP 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone UF

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

Elle correspond à la zone affectée au domaine ferroviaire et correspond à l'emprise des voies et des installations de la SNCF.

La zone UF est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes constructions, installations ou activités non mentionnées à l'article 2 et qui ne sont pas liées à l'exploitation ferroviaire.

#### **Article UF 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- les constructions, installations et dépôts liés au service public ferroviaire et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans les zones d'activités utilisant le transport ferroviaire,
- les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire
- les installations d'intérêt collectif nécessaires à la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux,
- les constructions à usage d'habitations à condition :
  - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
  - o qu'en outre leur surface de plancher soit au plus égale à 100 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

### **Article UF 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### **4. Electricité - Téléphonie**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

## 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **Article UF 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

### **Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indications sur les documents graphiques, les constructions et installations devront être implantées en respectant un recul de 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche, et un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 938.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions du service public dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

### **Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

### **Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article UF 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UF 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé.

### **Article UF 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

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

**Article UF 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**Article UF 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Non réglementé.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UF 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article UF 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UF 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 8 : dispositions applicables à la zone UT

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone UT correspond à une zone urbaine réservée aux campings. Elle concerne des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o industriel,
  - o entrepôt,
  - o artisanal,
  - o habitation, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- les carrières,
- les ICPE,
- les installations et travaux divers suivants :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction de toute nature.

#### **Article UT 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Sont admises sous conditions :

- les habitations nécessaires au gardiennage du camping, sous réserve qu'elle n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et qu'elles soient accolées au bâtiment d'habitation.
- les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement de la zone, et qu'elle n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- l'extension des constructions et installations existantes, hormis les structures d'hébergement, liées exclusivement à l'activité de camping ainsi que les installations sportives à condition qu'il n'y ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées.
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition de ne pas être aménagées en sous-sol,
- les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public,
- les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone.
- les travaux d'infrastructures publiques destinées à réduire les conséquences des risques.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UT 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UT 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### 4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au maximum 150 mètres des constructions nouvelles par les voies praticables et ayant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **Article UT 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

### **Article UT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans le cas de traversées de cours d'eaux canaux et filioles (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

### **Article UT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite de la zone UT. Les implantations sont libres à l'intérieur de la zone UT.

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

Les annexes à l'habitation devront être accolées au bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

### **Article UT 9- Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UT 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faîtage pour toutes les constructions.
- la hauteur des annexes ne pourra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage,
- la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

## **Article UT 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

### **Aspect des constructions**

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

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

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

### **Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article UT 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article UT 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. L'emplacement du stationnement doit permettre une évacuation rapide en cas d'inondation.

### **Article UT 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

Il est exigé des espaces verts collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération.

La limite de la zone UT avec les autres zones limitrophes sera aménagée par une lisière plantée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UT 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article UT15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 1UT 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone UL

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone UL correspond à une zone urbaine réservée aux activités de loisirs. Elle concerne des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19° du CU.

### **Article UL - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides identifiés par la DREAL et reportées en annexe du présent PLU sont interdits. Le comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés.

Tout projet susceptible de porter atteinte à un milieu humide devra faire l'objet d'une déclaration préalable et devra faire l'objet d'une compensation sur une surface au moins égale à la surface dégradée, de valeur écologique similaire et au sein du même bassin versant.

### **Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

#### **Sont autorisés sous conditions en zone UL :**

- les aménagements et installations liés aux activités récréatives, sportives et de loisirs de plein air.
- la création, la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'hébergement touristique,
- l'aménagement et l'extension des logements existants liés et nécessaires aux activités économiques existantes, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient accolées au bâtiment d'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.
- les démolitions.

#### **Éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du CU au titre des secteurs paysagers :**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation, ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de haute tige.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UL 3 - Accès et voirie : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UL 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### 4. Electricité - téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **Article UL 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

### **Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions existantes, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

### **Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions existantes doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 m.

### **Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes devront être accolées au bâtiment d'habitation existant. Non réglementé pour les autres constructions.

### **Article UL 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article UL 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des extensions des constructions définies à l'article UL2, ne doit pas excéder :

Pour l'habitat : 7,50 m pour la hauteur à l'égout et une hauteur de 9 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'hébergement touristique est limitée à 9,50 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

## Article UL 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords

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

### Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

### Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

### Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Sont autorisés également les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture et que les dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

**Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle et qu'ils soient non visibles depuis la voie publique.

**Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément de doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

**Article UL 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article 2AUL2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article UL 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Non réglementé.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article UL 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UL 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### Extrait du rapport de présentation

Dispositions applicables à la zone AU : les zones AU sont des zones qui doivent être ouvertes à l'urbanisation. Plusieurs zones AU sont présentes sur la commune.

▪ **les zones 1AU (court terme) et indicées avec une lettre sont réglementées :**

Il s'agit de zones dans lesquelles les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elles sont les suivantes :

- une zone 1AUH2, à vocation habitat et qui concerne le secteur de la Fabrique (route de Mazan) ; elle comprend un sous-secteur 1AUH2a où les règles de hauteurs sont différentes du reste de la zone.
- une zone 1AUT, à vocation de camping qui pourra s'urbaniser au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux.

Ces deux secteurs sont soumis à l'application de deux orientations d'aménagement et de programmation, pièces 5.2 et 5.3. du présent PLU. Ils doivent recevoir une extension urbaine organisée.

Les zones 1AUH1 et 1AUH2 sont concernées par le risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.

Les zones AU sont soumises aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires ». Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

Dispositions applicables à la zone AU, zone à urbaniser :

- chapitre 2 : 1 AUH2
- chapitre 3: 1 AUT
- chapitre 4 : 1 AUE
- les zones 2AU (long terme) non réglementées et permettant la gestion des bâtiments existants :

Il s'agit de zones dans lesquelles les voies et réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone. Les constructions seront autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et pourront faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation lors d'une modification du présent PLU. Elles sont les suivantes :

- chapitre 5 : 2AUPE, secteur dédié à l'accueil d'équipements publics,
- chapitre 6 : 2AUH, secteur Charles de Gaulle et de l'Argelouse, à vocation dominante habitat, et deux autres secteurs partiellement bâtis en continuité de l'urbanisation existante.
- chapitre 7 : 2 AUA, secteur de l'aérodrome.

## Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone 1AUH2 Secteurs de la Fabrique

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre **d'une cohérence d'aménagement dont les conditions sont définies dans la pièce n°5.3. du présent PLU dénommé « Orientation d'aménagement et de programmation »** ainsi que le présent règlement (pièces écrites et graphiques).

Cette zone 1 AUH2 qui correspond au quartier de la Fabrique comprend :

- des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19 du CU, secteur de parc,
- des éléments de patrimoine bâti ou végétal à conserver au titre de l'article L 151-19 du CU.
- un secteur à pourcentage de logements sociaux de 30% au titre de l'article L151-15 du CU.
- un sous-secteur 1AUH2a, dans lequel des hauteurs différentes sont admises.

La zone 1AUH2 est concernée par le risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.

Une surface minimale d'opération a été fixée à 2 hectares sur la zone 1AUH2.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUH2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement et à l'annexe 4.4. pour le risque inondation).

Sont interdits :

- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et représenté par une étoile numérotée, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o d'entrepôt,
  - o industriel,
  - o commercial,
  - o artisanal,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :

- o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les garages collectifs de caravanes,
  - o les dépôts véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - o de dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.
- les complexes touristiques,
  - les constructions individuelles isolées lorsqu'elles ne sont pas prévues à l'orientation d'aménagement.
  - la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représenté par une étoile numérotée, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
  - la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
  - les constructions à usage d'annexes à l'habitation sous réserve que leur implantation respecte les articles 8 et 10 de la zone.
  - les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

#### **Eléments du paysage au titre de l'article L 151-19° du CU :**

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :*

- les travaux ne compromettant pas leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,

*Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt*

#### **Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU**

Au sein de la zone 1 AUH2, 30 % au minimum des logements (arrondis à l'entier inférieur) devront être affectés à des logements sociaux.

## **Article 1AUH2 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation).

Toutes les opérations et utilisation du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, sous conditions que les constructions soient réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour une surface minimale de 2 hectares et selon les modalités prévues dans le document « orientation d'aménagement et de programmation n°5.3. » figurant au présent PLU.

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 151-19° du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une emprise au sol d'au moins 50 m<sup>2</sup>, et leurs annexes, sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur, en cohérence avec les choix portés dans l'orientation d'aménagement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUH23 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverts au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article 1AUH2 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Dans le cas d'un projet supérieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) : Les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'eau.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Dans le cas d'un projet inférieur à 1 hectare (surface totale de l'ensemble des parcelles concernées) :

Le rejet se fera par infiltration dans le sol.

Si les conditions ne le permettent pas, les eaux pluviales doivent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales. Dans ces deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

### 4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Article 1AUH2 5 - superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 1AUH2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation 3.3.

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Si le document graphique ne mentionne aucune distance de recul, l'implantation peut être réalisée à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Le long des rivières et des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Sur le canal principal de Carpentras, les constructions devront s'implanter à 6 mètres des berges. Pour les canaux secondaires du canal de Carpentras et les conduites sous pression, la règle sera adaptée à l'avis consultatif du Canal de Carpentras.

#### **Article 1AUH2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation 5.3.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent s'implanter avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 mètres (bord du bassin).

## **Article 1AUH2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour les annexes à l'habitation, deux implantations sont admises. Elles doivent s'implanter, soit :

- à une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments existants sur une même propriété,
- accolées au bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

## **Article 1AUH2 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 1AUH2 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder

- 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faîtage pour toutes les constructions,
- la hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,5 mètres au faîtage, à l'exception des garages lorsqu'ils sont accolés à l'habitation.
- la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

En sous-secteur 1AUH2a :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder

- 9,50 mètres à l'égout de la toiture et 11,50 mètres au faîtage pour toutes les constructions,
- la hauteur des annexes est limitée au faîtage à 3,50 mètres à l'égout de la toiture, à l'exception des garages lorsqu'ils sont accolés à l'habitation.
- la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

## **Article 1AUH2 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

### **Orientation et adaptation au terrain**

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

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On recherchera une préférence des façades au sud. Il faudra sans doute adapter cette règle dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

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

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 toitures deux pans seront privilégiées.

### **Volumétrie :**

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

### **Matériaux de construction :**

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

### **Toitures et couvertures :**

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie.** Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

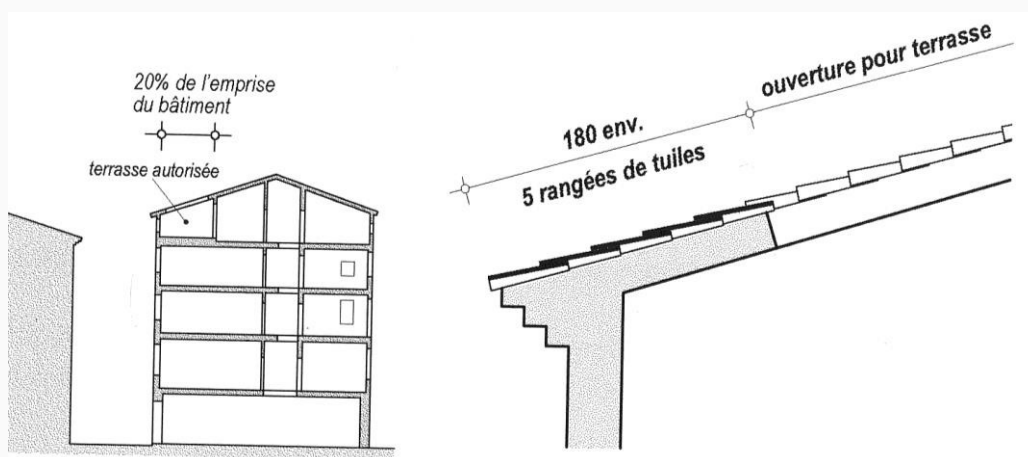
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération. Seront favorisées, les génoises à plusieurs rangs, les corniches pour l'architecture traditionnelle.

**En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

**Les toitures terrasses** partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - o entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
  - o entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuiles au minimum,
  - o aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,

- o en partie basse de l'ouverture aménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



### Percements :

Les pleins prédominent sur les vides.

**En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposées mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Sont autorisés également les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture et que les dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### Traitement des façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les volets battant simple ou à double battants sont à privilégier en accord avec l'architecture locale traditionnelle.

### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures devront être ajourées et ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle et qu'ils soient non visibles depuis la voie publique.

### **Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément de doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article 1AUH2 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les poches de stationnements identifiées sur les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées et paysagers selon les principes définis à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans le cadre d'une opération de logements égale ou supérieure à 10 logements, il doit être prévu 1 place visiteur pour 5 logements créés.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

### **Article 1AUH2 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Au moins 25 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement paysagers. Les haies végétales monospécifiques sont interdites ; elles devront se composer à minima de deux essences variées.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUH2 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article 1AUH2 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AUH2 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

Il s'agit d'une zone à vocation de camping dans laquelle les équipements s'implanteront au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux.

La zone 1AUT est concernée par le risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et à l'annexe 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. pour le risque inondation).

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o industriel,
  - o entrepôt,
  - o artisanal,
  - o habitation, sauf celle autorisées sous conditions à l'article 2.
- les carrières,
- les ICPE,
- les installations et travaux divers suivants :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction de toute nature.

#### **Article 1AUT 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. pour le risque inondation).

Sont admises sous conditions et au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux :

- les habitations nécessaires au gardiennage du camping, sous réserve qu'elle n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les constructions à usage d'annexes à l'habitation sous réserve que leur implantation respecte les articles 8 et 10 de la zone.
- les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement de la zone, et qu'elle n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- l'extension des constructions et installations existantes, hormis les structures d'hébergement, liées exclusivement à l'activité de camping ainsi que les installations sportives à condition qu'il n'y ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées.
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition de ne pas être aménagées en sous-sol,
- les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public,
- les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone.
- les travaux d'infrastructures publiques destinées à réduire les conséquences des risques.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUT 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article 1AUT 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les

caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

### 4. Electricité - Téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

## **Article 1AUT 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article 1AUT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans le cas de traversées de cours d'eaux canaux et filioles (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

## **Article 1AUT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite de la zone UT. Les implantations sont libres à l'intérieur de la zone UT.

## **Article 1AUT 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour les annexes à l'habitation, deux implantations sont admises. Elles doivent s'implanter, soit :

- à une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments existants sur une même propriété,
- accolées au bâtiment d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions et les piscines.

## **Article 1AUT 9- Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 1AUT 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faîtage pour toutes les constructions,
- la hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 au faîtage,
- la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect de la clôture est réglementé à l'article 11.

## **Article 1AUT 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

### **Aspect des constructions**

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

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

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

#### **Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article UT 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

#### **Article 1AUT 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. L'emplacement du stationnement doit permettre une évacuation rapide en cas d'inondation.

#### **Article 1AUT 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

Il est exigé des espaces verts collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération.

La limite de la zone UT avec les autres zones limitrophes sera aménagée par une lisière plantée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUT 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article 1AUT15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AUT 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques dans laquelle les équipements s'implanteront au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement dont les conditions sont définies dans la pièce 5.4. du présent PLU dénommé « Orientation d'aménagement et de programmation : extension de la zone d'activités de Prato » ainsi que le présent règlement, pièces écrites et graphiques.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- les ICPE de toute nature, sauf celles autorisées à l'article 1AUE2.
- les piscines,
- les commerces.
- toutes nouvelles constructions et installations exceptées celles visées à l'article 2 ci-dessous,

#### **Article 1AUE 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement sous réserve :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ;
  - o sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les entrepôts et bâtiments à usage artisanal,
- les activités industrielles,
- les bureaux et services,
- les services d'intérêt collectifs,
- le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire, sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à la vocation de la zone, et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, y compris ses annexes et dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup> (bâti existant + extension).
- l'aménagement, la restauration et l'extension des logements existants liés et nécessaires à la vocation artisanale de la zone, sans création de nouveaux logements, sous réserve que leur surface de plancher nette n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.

- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone,
- Les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

**La protection de l'article L 151-19° du CU qui concerne les secteurs de parcs** inclue dans les **orientations d'aménagement et de programmation (1AU et 2 AU)** et comporte les prescriptions suivantes,

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :*

- les travaux ne compromettant pas leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,

*Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUE 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès ouvertes au public**

#### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1. Eau :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'ils n'existent pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

### **4. Electricité - Téléphonie :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### **5. Défense incendie :**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

En fonction de la nature et de la surface des constructions nouvellement créées, un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie pourra être demandé, notamment dans le cadre d'une étude de risque.

## **Article 1AUE 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de :

- 6 mètres par rapport à la voie existante ou à créer pour toutes les constructions.
- La bande non construite entre la voie et la circulation devra être traitée en espace paysagé (voir article 13). Elle ne recevra ni stockage, ni dépôts.
- Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt de véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.
- sur la RD 938, les constructions doivent être implantées sur la marge de recul représentés sur le document graphique,
- sur la RD 28 ouest, 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.
- 4 mètres des mayres.

## **Article 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L=H/2-5m$ , minimum 5 mètres).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, canaux et fossés d'arrosage.

## **Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même unité foncière, les constructions à usage d'habitation ou de bureaux devront être intégrées aux locaux d'activités. Les annexes devront être accolées au bâtiment d'habitation.

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes sont admises lorsque des conditions de sécurité l'imposent.

## **Article 1AUE 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est limité à 70%.

## Article 1AUE 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture ne peut excéder 10 mètres et 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais dépasser 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante. L'aspect extérieur de la clôture est réglementé à l'article 11.

## Article 1AUE 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords

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

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

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

### Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, hall d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure. Les faîtages seront en général parallèles à la voie.

### Ouverture

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

### Matériaux

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

- les couvertures
  - des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille,
  - dans certains cas, des bacs aciers teintés,
  - du fibrociment teinté ou non ou d'autres matériaux industriels.

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

- les façades

Elles seront de préférence réalisées en maçonnerie + enduit, finition grattée en frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés en début de paragraphe.

- les couleurs

Le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

#### Les clôtures

Les clôtures seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur variable selon les activités.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

#### Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

#### Climatiseurs - antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 1AUE 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article 1AUE 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les aires de manœuvre des véhicules pour accéder aux places de stationnement doivent être aménagées en dehors des parties de la voie publique circulées par les véhicules.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
- pour les constructions à usage de bureau et de services (y compris les bâtiments publics) ; une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour le logement de fonction : 2 places de stationnement aménagées sur la propriété (ou une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Pour les autres constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune.

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

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

### **Article 1AUE 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être obligatoirement traités en espaces végétalisés. Ce paysagement comprendra à minima un engazonnement de type prairie rustique. Les espaces traités en prairie devront privilégier des variétés adaptées au climat sec. Les massifs de vivaces arbustives seront de taille peu élevés (entre 0,80 et 1 mètre) et structurés en rangées à l'image des paysages agricoles.

Quelle que soit sa taille, au moins 20 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement visibles depuis les voies publiques devront être plantées et paysagées. Au minimum, 1 arbre de haute tige pour deux places de stationnement doit être prévu. Ponctuellement, pour masquer des bâtiments des haies composées d'arbres de haute tige sont autorisées.

L'écran végétal en limite de zone d'habitation doit être accentué de manière à rendre le bâti le moins visible possible. De plus, les clôtures constituant le pourtour de la zone devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale.

Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées par un écran végétal composé d'une haie de conifères maintenue à 1,50 mètre.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 1AUE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 1AUE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics divers dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Sa vocation est destinée à recevoir des équipements publics.

Cette zone est non ouverte à l'urbanisation. Elle le sera par le biais d'une révision ou modification du document d'urbanisme. Soumise au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2AUEP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. pour le risque inondation).

Sont interdits :

- les habitations isolées,
- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o d'entrepôt,
  - o industriel,
  - o artisanal.
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les garages collectifs de caravanes,
  - o les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.

## **Article 2AUPE 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. pour le risque inondation).

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UEP.

Sont admises sous conditions :

- les activités de service d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,
- les équipements sportifs et de loisirs,
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitations, à condition :
  - o qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements.
  - o que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - o que l'extension soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - o que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les commerces et services complémentaires aux services publics et utiles au fonctionnement de la zone.
- les constructions à usage d'habitations à condition :
  - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
  - o qu'en outre leur surface de plancher soit au plus égale à 120 m<sup>2</sup>.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les constructions à usage d'annexes à l'habitation sous réserve que leur implantation respecte les articles 8 et 10 de la zone.
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AUPE 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 2AUPE 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par es réseaux publics**

Non réglementé.

**Article 2AUEP 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

**Article 2AUEP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD28 EST, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'extension des constructions existantes, doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

**Article 2AUEP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 m.

**Article 2AUEP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes à l'habitation devront être accolées au bâtiment existant.

Non réglementé pour les autres extensions des constructions existantes.

**Article 2AUEP 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 2AUEP 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,5 mètres au faîtage.

Non réglementé.

**Article 2AUEP 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

Non réglementé.

**Article 2AUEP 12 - Stationnement**

Non réglementé.

**Article 2AUEP 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Non réglementé.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AUEP 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article 2AUEP 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 2AUEP 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Sa vocation est destinée à recevoir des logements.

Cette zone est non ouverte à l'urbanisation. Elle le sera par le biais d'une révision ou modification du document d'urbanisme.

Elle correspond aux secteurs d'entrée de ville de l'avenue Charles de Gaulle et à deux secteurs d'urbanisation situés pour l'un à proximité du noyau historique et pour l'autre à proximité du cimetière et au secteur de l'Argelouse.

Elle comprend :

- des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19 du CU, secteur de parc,
- un secteur à pourcentage de logements sociaux, article L 151-15° du CU,

La zone 2 AUH est concernée par le risque inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2AUH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. pour le risque inondation).

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les constructions et installations à usage :
  - o agricole,
  - o d'entrepôt,
  - o industriel,
  - o commercial,
  - o artisanal,
- les extensions des bâtiments existants à usage :
  - o agricole,
  - o d'entrepôt,
  - o industriel,

- o commercial,
- o artisanal,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
  - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
  - o les garages collectifs de caravanes,
  - o les dépôts véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
  - o de dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.
- les complexes touristiques,

### **Article 2AUH 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Certaines Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. pour le risque inondation).

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à conditions :
  - o qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - o que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement, dans les volumes existants, sans dépasser 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
- l'aménagement et l'extension des logements existants liés et nécessaires aux activités économiques existantes, sous réserve que leur surface n'excède pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).
- le changement de destination des locaux à usage de bureaux en logements sous réserve que ce dernier soit lié à l'activité économique,
- les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés,
- les démolitions,
- les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

**Éléments du paysage au titre de l'article L 151-19° du CU :**

*La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :*

- les travaux ne compromettant pas leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

*Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

**Mesure en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du CU :**

Au sein de la zone 2 AUH, 30 % au minimum des logements (arrondis à l'entier inférieur) devront être affectés à des logements sociaux.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 2AUH 3 - Accès et voirie : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

**2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment

à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article 2AUH 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 4. Electricité - téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

## **Article 2AUH 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article 2AUH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD938, les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Une autre implantation peut être admise pour les annexes à l'habitation.

### **Article 2AUH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions des constructions existantes définies à l'article 2AUH2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 m.

### **Article 2AUH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 2AUH 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article 2AUH2, ne doit pas excéder :

Pour l'habitat : 7,50 m à l'égout du toit et une hauteur de 9 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à l'égout à 3.50 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

### **Article 2AUH 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

#### Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

#### Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

### Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Sont autorisés également les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture et que les dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle et qu'ils soient non visibles depuis la voie publique.

### **Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément de doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **Article 2AUH 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article 2AUH2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

### **Article 2AUH 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Non réglementé.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AUH 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article 2AUH 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 2AUH 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économique en lien avec l'aérodrome dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone 2AUA admet uniquement les constructions et les installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

- Elle est concernée par un aléa feu de forêt de type B3, soumis à un risque feu de forêt où des règles spécifiques sont à respecter (voir annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent document).

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2AUA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones touchées par le feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes

4.1.1 et 4.1.2. du présent règlement (annexes SUP).

Sont interdites toutes constructions ou utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AUA2.

#### **Article 2AUA 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Dans les zones touchées par le feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes

4.1.1 et 4.1.2. du présent règlement (annexes SUP).

Sont admis :

- les aménagements et constructions existantes, à usage d'activité économique sous réserve que la nouvelle installation soit compatible avec les règles de sécurité liées aux accès et qu'elle soit conforme aux conditions d'assainissement figurant à l'article 4.
- les constructions liées aux activités de l'aérodrome de type hangar et entrepôt,
- les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AUA 3 - Accès et voirie : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

**Dans les secteurs concernés par le feu de forêt, se reporters aux annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent**

#### **PLU :**

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article 2AUA 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Eau :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome ou une unité de traitement réalisé en respectant la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

#### 4. Electricité - téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **Article 2AUA 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

### **Article 2AUA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD39, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'extension des constructions existantes, doit s'implanter à au moins 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique.

### **Article 2AUA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles et leurs extension doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 5 m.

### **Article 2AUA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 2AUA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 2AUA 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementée.

## **Article 2AUA 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

### Implantation - orientation

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

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

### Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, hall d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure. Les faîtages seront en général parallèles à la voie.

### Ouverture

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

### Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle.

### **Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

**Article 2AUA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article 2AUA doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article 2AUA 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

Non réglementé.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 2AUA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 2AUA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AUA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles

- chapitre 1 : dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs.

### Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone N

#### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend également des secteurs bâtis dans lesquels des extensions modérées sont admises. Cette zone comprend :

- **un secteur Ne** qui permet des extensions mesurées de bâtiment d'habitation existant, sans création nouvelle de logements,
- **un secteur Nco** secteur naturel de type de cœur de nature. Ils correspondent à des secteurs où la ripisylve, dense et épaisse, occupe une profondeur de 20 m environ. Ces secteurs assurent une fonction de réservoirs de biodiversité alimentant la trame verte et bleue.
- **Deux secteurs de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) dénommé Npv et Npv1**, strictement réservé à l'exploitation des énergies renouvelable de type centrale photovoltaïque.
- des secteurs soumis au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et aux annexes 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.
- des éléments protégés au titre du patrimoine, article L 151-19 du CU, et représentés par une étoile numérotée sur le document graphique.
- des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19 du CU, de type ripisylve ou secteur paysager,
- des secteurs soumis au risque feux de forêt, (aléas B1, B3, O, R reportés sur le règlement graphique) où des règles spécifiques sont à respecter (voir annexes des SUP, 4.1.1. et 4.1.2.).
- des secteurs protégés par des espaces boisés classées, EBC article L113-1 du CU.
- des secteurs protégés au titre de l'article L 151-23 du CU.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones touchées par le feu de forêt et le risque inondation les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et

4.1.2. du présent règlement (annexes SUP) pour le feu de forêt et à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation).

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

**La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU est interdite sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.**

### **Zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-23° du CU**

Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides identifiés par la DREAL et reportées en annexe du présent PLU sont interdits. Ils sont reportés également sur les documents graphiques par une trame particulière au titre de l'article L151-23 du CU. Le comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés.

Tout projet susceptible de porter atteinte à un milieu humide devra faire l'objet d'une déclaration préalable et devra faire l'objet d'une compensation sur une surface au moins égale à la surface dégradée, de valeur écologique similaire et au sein du même bassin versant.

En sous-secteur Nco sont interdits :

- quelques soient leur volume, les déblais, remblais et dépôts de toute nature,
- toute nouvelle construction y compris à vocation agricole au sein des corridors écologiques indiqués sur les documents graphiques et protégés par l'article L 151-19° du CU.

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Dans les zones touchées par le feu de forêt et le risque inondation les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent règlement (annexes SUP) pour le feu de forêt et à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation).

#### **Sont autorisés sous conditions en zone N :**

Les travaux et aménagements susceptibles d'être effectués dans les espaces et milieux naturels tels que :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages,
- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers.
- les aménagements légers et chemin piétonnier et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.

Par objet mobilier, on entendra, par exemple, les bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation implantés discrètement, posés sur le sol ou fondés superficiellement et ayant un impact réversible.

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, dès lors que leur localisation dans ces espaces et milieux ne doit dénaturer le caractère des lieux.

- les affouillements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions enterrées (parking, piscine...) ou de bassins de rétention des eaux pluviales.
- les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.
- les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole,
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :
  - l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
  - l'emprise au sol de l'extension de l'habitation existante est limitée à 30% de la construction existante,
  - le bâtiment existant doit disposer d'une surface minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les constructions à usage d'habitation à condition :
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 120 m<sup>2</sup> (existant + extension) et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et nécessaire à leur fonctionnement,
  - qu'encas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur le même tènement et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation. De plus, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup> d'emprise maximum.
- Les piscines sous réserve de respecter les articles 8 et 9 du présent règlement,
- les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L 151-19 du CU peut être admise sous réserve de ne pas mettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

#### **En sous secteur Ne :**

Sont autorisées les constructions et installations sous réserve qu'elles soient liées à un bâtiment existant dont la surface soit supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, des conditions particulières doivent de surcroît être respectées pour les constructions suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :
  - l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur le même tènement et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation. De plus, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup> d'emprise maximum.
- les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

#### **En sous-secteur Nco sont autorisés :**

Les travaux et aménagements suivants :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité, à la défense nationale,
- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la gestion, à la conservation ou à la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation, hydrauliques ou forestiers,
- les travaux dont l'objet est lié à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
- les clôtures agricoles et forestières (non soumises à déclaration) si elles sont constituées : de poteaux bois, de grillage à grosse maille carrée, de clôture temporaire (poteaux bois et barbelés), de haies vives constituées d'essences locales.

#### **En sous-secteurs Npv et Npv1 sont autorisés :**

Les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires aux énergies photovoltaïques. La densité des constructions ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.

#### **Éléments de ripisylve au titre de l'article L 151-19° du CU en bordure des cours d'eau :**

Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande végétale de 20 mètres de part et d'autre du bord des cours d'eau peuvent recevoir des nouvelles clôtures sous réserves qu'elles soient implantées à au moins 10 mètres par rapport aux berges.

#### **Éléments de paysage au titre de l'article L 151-19° du CU au titre des secteurs paysagers :**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une

déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation, ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de haute tige.

### **Éléments de protection des zones humides au titre de l'article L 151-23 du CU :**

Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides identifiés par la DREAL et reportées sur les documents graphiques par une trame spécifique sont interdits. Le comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - Accès et voirie : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Dans les secteurs soumis au feu de forêt, se reporter aux dispositions des annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent PLU.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### 1. Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome est autorisée à condition qu'il soit conforme aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, à la charge du demandeur. L'évacuation des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines doit être réalisé par infiltration sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 4. Electricité - téléphonie :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **En sous-secteur Npv :**

Les constructions et installations doivent pouvoir être défendues au moyen de deux citernes de 60 m<sup>3</sup> situées dans l'emprise du parc photovoltaïque.

### **En sous-secteur Npv1 :**

Les constructions et installations doivent pouvoir être défendues au moyen d'une citerne située dans l'emprise du parc photovoltaïque.

## **Article N 5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'extension des constructions existantes, doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

### **En sous-secteurs Npv et Npv1:**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En sous-secteur Ne:

Les extensions des constructions existantes définies à l'article N2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 m.

### **En sous-secteur Npv et Npv1:**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Les piscines devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

## **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

L'emprise au sol de l'extension de l'habitation existante est limitée à 30% de la construction existante.

La surface du bassin de la piscine ne devra pas être supérieure à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article N2, ne doit pas excéder 7,50 m pour la hauteur à l'égout et 9 mètres au faîtage pour l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture déjà existant. Dans ce cas, la hauteur devra respecter la hauteur de la clôture préexistante.

### **En sous secteur Ne :**

Pour l'habitat : 7,50 m pour la hauteur à l'égout et une hauteur de 9 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

### **En sous-secteur Npv :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,80 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **En sous-secteur Npv1 :**

La hauteur des locaux technique ne doit pas excéder 3,6 m. Le point haut des panneaux solaires ne doit pas excéder 3 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

## **Article N 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

### **Volumétrie :**

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

### **Matériaux de construction :**

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire ou préfabriqués est interdite dans toute construction.

Toutes les constructions tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduites et ne peuvent être laissées apparentes. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve de la garantie de la qualité de finition.

### **Toitures et couvertures :**

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels, justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis sous réserve d'être en accord avec les caractéristiques dominantes de la commune et de leur bonne intégration à l'environnement.

Sont autorisés également les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture et que les dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

#### **En sous-secteurs Npv et Npv1 :**

Les clôtures devront être constituées d'une trame ajourée. Elles pourront être doublées d'une haie vive. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unicité d'aspect et de matériaux, compatible avec le respect des perspectives et l'environnement en général.

#### **Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant et non visible depuis la voie publique.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle et qu'ils soient non visibles depuis la voie publique.

#### **Climatiseurs - antennes paraboliques**

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Aucun élément de doit être visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### **Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## **Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique :**

### A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

### B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

### C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

### D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits. Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

### E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer, ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

### F- ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

## **Article N 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article 2AUL2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article N 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

En sous-secteur Npv1 :

Création obligatoire d'une haie autour du champ photovoltaïque

Les haies vives seront composées d'essences locales.

Elles devront suivre les recommandations de l'étude d'impact.

En sous-secteur Npv :

Les haies vives seront composées d'essences locales.

Elles devront suivre les recommandations de l'étude d'impact.

Pour tous les autres secteurs :

Non réglementé.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles

### Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A

#### **Caractère de la zone : extrait du rapport de présentation**

**La zone A** correspond à une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée à l'exercice des activités agricoles. Elle comprend :

- des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19 du CU, et des éléments bâtis protégés au titre du même article et repérés par une étoile et un numéro sur le document graphique,
- des secteurs protégés par des espaces boisés classés, EBC article L113-1 du CU,
- un sous-secteur « A Co » secteur agricole de type de cœur de nature. Ils correspondent notamment à des secteurs où la ripisylve, dense et épaisse, occupe une profondeur de 20 m environ. Ces secteurs assurent une fonction de réservoirs de biodiversité alimentant la trame verte et bleue.
- un sous-secteur Ah (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) dans lequel sont autorisés les équipements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- des secteurs soumis au risque feux de forêt (aléas de types B1, B3, O, R repérés sur le règlement graphique) où des règles spécifiques sont à respecter (voir annexes SUP 4.1.1 et 4.1.2 du présent règlement),
- des secteurs soumis au risque d'inondation. Des règles spécifiques figurent en annexe 1 du présent règlement et à l'annexe 4.4. Elles doivent être prises en compte en complément de celles présentées ci-après.
- des bâtiments où des changements de destination sont possibles au titre de l'article L151-11 du CU.

La zone A est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement de PLU. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y conformer.

La Zone A est également concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Edgard Soumille. Se référer à l'annexe 4.16 du présent PLU.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones touchées par le feu de forêt et le risque inondation les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent règlement (annexes SUP) pour le feu de forêt et à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et aux annexes 4.4.

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

**La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du CU sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.**

### **Zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'article 151-23° du CU**

Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides identifiés par la DREAL et reportées en annexe du présent PLU sont interdits. Ils sont reportés également sur les documents graphiques par une trame particulière au titre de l'article L 151-23 du CU. Le comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés.

Tout projet susceptible de porter atteinte à un milieu humide devra faire l'objet d'une déclaration préalable et devra faire l'objet d'une compensation sur une surface au moins égale à la surface dégradée, de valeur écologique similaire et au sein du même bassin versant.

En sous-secteur Aco sont interdits :

- quelques soient leur volume, les déblais, remblais et dépôts de toute nature,
- toute nouvelle construction y compris à vocation agricole au sein des corridors écologiques indiqués sur les documents graphiques et protégés par l'article L 151-19° du CU.
- les travaux dont l'objet est lié à l'accueil ou à l'information du public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public de ces espaces et milieux,
- les clôtures agricoles et forestières (non soumises à déclaration) sont constituées de haies vives constituées d'essences locales.

En sous-secteur Ah sont interdits :

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article Ah 2 ci-dessous.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones touchées par le feu de forêt et le risque inondation les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (Se reporter aux annexes 4.1.1 et 4.1.2. du présent règlement (annexes SUP) pour le feu de forêt et à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation et aux annexes 4.4.

Sont autorisées les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricoles. Dans ce cas, des conditions particulières doivent de surcroît être respectées pour les constructions suivantes :

- les bâtiments liés à l'activité agricole sauf en zone Aco où elles sont interdites,
- les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...), à condition :
  - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les constructions à usage d'habitation à condition :
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 120 m<sup>2</sup> (existant + extension) et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et nécessaire à leur fonctionnement,
  - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).

Sont autorisés de surcroits :

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés.
- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- les changements de destination des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du CU, en commerce, hébergement hôtelier, touristique et de loisirs, bureaux, services d'intérêt collectif, service public. De plus, les changements de destinations en commerce sont autorisés à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage de logement, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, en respectant les conditions suivantes :

- l'extension de l'habitation existante est limitée à 40% de la surface de plancher et ne doit pas dépasser pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
- l'emprise au sol de l'extension de l'habitation existante est limitée à 30% de la construction existante,
- le bâtiment existant doit disposer d'une surface minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur le même tènement et qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment d'habitation. De plus, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup> d'emprise maximum,
- les piscines sous réserves de respecter les articles 8 et 9 du présent règlement.

#### En sous-secteur Aco sont autorisés :

Les travaux et aménagements suivants :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité, à la défense nationale,
- les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la gestion, à la conservation ou à la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation, hydrauliques ou forestiers,
- les travaux dont l'objet est lié à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
- les clôtures agricoles et forestières (non soumises à déclaration) si elles sont constituées : de poteaux bois, de grillage à grosse maille carrée, de clôture temporaire (poteaux bois et barbelés), de haies vives constituées d'essences locales.

#### En sous-secteur Ah sont autorisés :

- les équipements techniques et sanitaires, bureau d'accueil du gardien de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- les aménagements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage y compris les éléments techniques associés au fonctionnement de la zone.

#### **Éléments de ripisylve au titre de l'article L 151-19 du CU en bordure des cours d'eau :**

Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande végétale de 20 mètres de part et d'autre du bord des cours d'eau peuvent recevoir des nouvelles clôtures sous réserves qu'elles soient implantées à au moins 10 mètres par rapport aux berges.

#### **Éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du CU au titre des secteurs paysagers :**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés par une telle protection doivent être préservés. Doit y être garanti, la préservation, ou la reconstitution des ensembles paysagers et de l'ensemble des plantations existantes. L'attention de la commune portera particulièrement sur les arbres de haute tige.

**Dans les secteurs de carrières identifiés aux documents graphiques,** seules sont admises :

- Les installations et équipements liées aux carrières en cours de concession à la date d'approbation des présentes dispositions. Elles sont admises sous réserve de comporter notamment :
- un programme d'aménagement global compatible avec la protection de l'environnement ;
- les cotes d'exploitation maximum, afin d'éviter tous risques de pollution des eaux de ruissellement et de la nappe phréatique.

Les constructions et les installations publiques liées et nécessaires au tri sélectif pour le recyclage des déchets. Les logements de fonction sont admis afin d'en assurer le gardiennage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - Accès et voirie : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès :**

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Dans les secteurs soumis au feu de forêt, se reporter aux annexes 4.1.1. et 4.1.2 du présent PLU.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### En sous-secteur Aco

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux corridors biologiques. Elles ne doivent pas apporter de perturbations thermo hygrométriques importantes. Elles doivent être accompagnées de plantation de haies bocagères ou de conservation de la végétation en place. Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la faune.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### 1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique)

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

#### En sous-secteur Ah :

La zone doit être raccordée à l'eau potable.

#### 2. Assainissement :

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome est autorisée à condition qu'il soit conforme aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, à la charge du demandeur. L'évacuation des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines doit être réalisé par infiltration sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux de pluie sont à la charge exclusive du propriétaire. Il doit assurer le libre écoulement des eaux s'écoulant sur sa propriété sans création ou conservation d'obstacle pouvant empêcher l'écoulement dans les fossés. Tout projet visant à créer une surface imperméabilisée devra prévoir un dispositif de compensation par rétention et infiltration sur la parcelle visée par le projet.

#### 4. Electricité - Téléphonie :

Les réseaux électriques et téléphoniques seront de préférence enfouis ou établis sur poteaux bois, et sauf impossibilités techniques sur supports communs.

#### En sous-secteur Ah :

La zone doit être raccordée à l'électricité.

##### 5. Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

##### 6. Eau et irrigation :

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains**

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'opération projeté. Cela concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur les documents graphiques.

Au-delà des marges de recul identifiées le long des RD 31 et 49, les constructions doivent s'implanter à au moins 35 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Au-delà des marges de recul identifiées le long des RD 28 et RD 938, les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Au-delà des marges de recul identifiées le long des RD 38, RD 87, RD 39, RD1, RD28, RD 121, RD16 les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de la voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques indiquées sur le document graphique.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des emprises publiques actuelles ou prévues autre que les voies indiquées sur le document graphique.
- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

Le long des rivières et des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Sur le canal principal de Carpentras, les constructions devront s'implanter à 6 mètres des berges. Pour les canaux secondaires du canal de Carpentras et les conduites sous pression, la règle sera adaptée à l'avis consultatif du Canal de Carpentras.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction devra s'implanter sur limite séparative ou à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public visées à l'article A2 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Les piscines devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementé pour les autres constructions.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'extension de l'habitation existante est limitée à 30% de la construction existante, La surface du bassin de la piscine ne devra pas être supérieure à 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 m pour la hauteur à l'égout et 9 mètres au faîtage pour l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture déjà existant. Dans ce cas, la hauteur devra respecter la hauteur de la clôture préexistante.

En sous-secteur Ah

Le bureau d'accueil du gardien ne pourra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

Les bâtiments techniques et sanitaires ne pourront pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit sans jamais excéder 3,50 mètres au faîtage.

## **Article A 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords**

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

### Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

### En sous-secteur Aco :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les clôtures pleines ne sont pas autorisées. Les clôtures concernées par l'article L 159-19° du CU sont soumises à déclaration. »

Elles seront constituées de haies vives constituées d'arbres et arbustes composant naturellement la végétation de la ripisylve des bords de Sorgues (aulne, frêne, orme, peuplier, saule, noyer, chêne pédonculé, noisetier...)

- Les brises vues sont interdits.
- Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

### Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par une étoile numérotée sur le document graphique :**

### A- Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

### B- Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensemble désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

### C- Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements, sont interdits.

### D- Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composante essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas, où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

### E- Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer, ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

### F- ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

## **Article A 12 - Stationnement**

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

### **Article A 13 - Espaces libres - aires de jeux et loisirs - plantations**

- Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Des rideaux de végétation afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

En sous-secteur Aco :

Les haies d'essences exotiques à feuillage permanent, type thuya, cyprès ou laurier-palme, sont interdites. Devront être privilégiés les feuillus locaux. «

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article A 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# ANNEXE 1 du PRESENT REGLEMENT : Prescriptions particulières liées au risque inondation

## I. Les unités physiques identifiées :

Les cartes hydrogéomorphologiques traduisent la structure de la plaine alluviale en quatre unités hydrogéomorphologiques principales :

- **Lit mineur** : il inclut le lit d'étiage et est inondé par les crues annuelles ;
- **Lit moyen** : il est fonctionnel pour les crues fréquentes à moyennes (période de retour de 2 à 10 ans). Dans cet espace, les vitesses et les transferts de charges sont très importants ;
- **Lit majeur** : cette partie est structurée par les crues rare à exceptionnelles (période de retour 10 à plus de 100 ans). Généralement, les lames d'eau et les vitesses d'écoulement y sont moindres par rapport au lit moyen. Toutefois, elles peuvent y être très importantes ;
- **Zone d'étalement** : à l'amont de Pernes les Fontaines.

La modélisation hydraulique de la Nesque permet de déterminer les aléas générés par la crue centennale, qui sont fonction des hauteurs d'eau et des vitesses :

A noter que les aléas fort et moyen sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes.

La carte du présent porter à connaissance s'appuie sur les études hydrogéomorphologiques et hydrauliques dont elle fait la synthèse. Elle intègre également les enjeux communaux et constitue de ce fait une carte de porter à connaissance du risque.

On distingue :

- **Zone rouge** : elle inclut les secteurs les plus exposés aux risques : le lit mineur et le lit moyen, les zones d'aléa fort et les zones d'aléa moyen ;
- **Zone rouge clair** : elle inclut les secteurs de lit majeur et d'aléa moyen ;
- **Zone orange** : elle inclut les zones d'aléa faible ;
- **Zone bleu foncé** : elle inclut les secteurs de centre urbain dense en aléa fort et moyen et en lit mineur ;
- **Zone bleu clair** : elle inclut les zones d'aléas faible définies comme zones urbanisées ;
- **Zone violette** : elle inclut les zones d'étalement et le lit majeur exceptionnel dans l'AZI.

## II. Les recommandations préventives

### Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits :

- les sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise,
- les remblaiements et exhaussements de sol sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées, à condition qu'ils soient limités à l'emprise des constructions, installations, ouvrages et aménagements (dont les rampes d'accès), et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.

**Les installations de service public** (STEP, réseaux, infrastructures...) peuvent être autorisées, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable.

Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

**Les clôtures** sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement pour l'aléa de référence.

En l'absence de justification de cette condition, seront uniquement admises les clôtures avec un simple grillage, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20m au-dessus du terrain naturel.

**Les piscines** sont autorisées à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

**Une bande de sécurité de 50m** sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

Les principes de prévention du risque d'inondation attachés aux différentes zones identifiées sont les suivants.

## **II.1. Prescriptions en zone rouge**

La zone rouge correspond aux secteurs les plus exposés aux risques : le lit mineur et le lit moyen, les zones d'aléa fort et les zones d'aléa moyen.

Compte tenu du risque pour la sécurité des personnes et des biens, le principe de prévention est d'interdire toutes nouvelles constructions et toute augmentation de l'emprise au sol en ne permettant que des extensions à l'étage afin de mettre en sécurité les habitants.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers créés supportant les personnes et les biens, seront situés à l'étage.

Les garages et annexes de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

### **Les constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles sont interdites.

### **Les constructions existantes :**

Sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés, **la surélévation à l'étage** est autorisée pour les constructions existantes :

- à usage d'habitation sans création de nouveaux logements,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP),
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise,
- à usage d'activité dont le stockage.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisante.

**L'extension de l'emprise au sol** est limitée à 20m<sup>2</sup>, notamment si elle est nécessaire à la création d'une aire de refuge à l'étage.

## **II.2. Prescriptions en zone rouge clair**

La zone rouge clair correspond au lit majeur et aux zones d'aléa moyen.

Le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 1,20 m au-dessus du terrain naturel.

Les garages et annexes de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

### **Les constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles sont interdites, sauf celles nécessaires à l'activité agricole hors habitations et élevage qui pourront être autorisées.

Seuls les garages nécessaires à l'activité agricole sont admis au niveau du terrain naturel, s'ils sont exclusivement destinés au remisage du matériel roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage.

### **Les constructions existantes :**

Sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés, **l'extension de l'emprise au sol et la surélévation à 1,2 m au-dessus du terrain naturel** sont autorisées pour les constructions existantes :

- à usage d'habitation sans création de nouveaux logements,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP),
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise,
- à usage d'activité dont le stockage.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisante.

### **II.3. Prescriptions en zone orange**

La zone orange correspond aux zones d'aléa faible.

Le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.

**Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 0,70 m au-dessus du terrain naturel.**

**Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière **ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

#### **Les constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles sont interdites, sauf celles nécessaires à l'activité agricole.

Seuls les garages nécessaires à l'activité agricole sont admis au niveau du terrain naturel, s'ils sont exclusivement destinés au remisage du matériel roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage.

#### **Les constructions existantes :**

Sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés, **l'extension de l'emprise au sol et la surélévation à 0,7m au-dessus du terrain naturel** sont autorisées pour les constructions existantes :

- à usage d'habitation sans création de nouveaux logements,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP),
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise,
- à usage d'activité dont le stockage.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisante.

#### **II.4. Prescriptions dans la zone bleu foncé**

La zone bleu foncé correspond aux secteurs les plus exposés aux risques, situés dans le centre urbain dense des communes, le principe est d'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de vulnérabilité globale des personnes et des biens.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers créés supportant les personnes et les biens, seront situés à l'étage.

Les garages et annexes de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

#### **Les constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de :

- La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant
- sinistré, à l'exclusion des parties dont les murs porteurs ont été détruits par une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions :
- à usage d'habitations (individuelles ou collectives),
- à usage d'Établissements Recevant du Public (ERP) classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie, sauf ceux de type R, U et J,
- à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sauf les établissements spécialisés de type CAT.

#### **Les constructions existantes :**

**L'extension et la surélévation à l'étage** est autorisée pour les constructions existantes :

- à usage d'habitation,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP),
- à usage d'activité dont le stockage.

**L'extension limitée et la surélévation à l'étage** est autorisée pour les constructions existantes :

- à usage d'établissements recevant du public (ERP) vulnérables,
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisante.

## **II.5. Prescriptions en zone bleu clair**

La zone bleue clair correspond aux zones d'aléas faible dans lesquelles on peut admettre de « finir la ville », sous les conditions précisées ci-après : urbanisation des dents creuses et des espaces de transition.

**Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 0,7 m au-dessus du terrain naturel.**

**Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière

**ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

### **Les constructions nouvelles**

Est autorisée la création de constructions :

- à usage d'habitation ;
- à usage d'ERP classé en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie, y compris, si l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone de risque est justifiée, les ERP vulnérables ;
- à usage d'activité ou de stockage, à l'exclusion des ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie ; pour les établissements spécialisés de type CAT, l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone à risque doit être justifiée.

### **Les constructions existantes :**

**L'extension de l'emprise au sol** est autorisée pour les constructions existantes :

- à usage d'habitation,
- à usage d'établissements recevant du public (ERP), l'extension des ERP vulnérables étant limitée à la 4<sup>ème</sup> catégorie,
- à usage de bâtiments publics nécessaire à la gestion de crise, o à usage d'activité dont le stockage.

**Le changement de destination** des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité globale des personnes et des biens exposés.

Par exception, le changement de destination de constructions existantes sera autorisé sous la cote de référence dans les conditions précédentes, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les personnes accueillies disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisante.

## **II.6. Prescriptions en zone violette**

La zone violette correspond aux zones d'étalement des eaux et au lit majeur exceptionnel.

**Pour tous les projets, les planchers habitables créés seront situés 0,5 m au-dessus du terrain naturel.**

**Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m<sup>2</sup> par logement existant sur l'unité foncière **ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.






## ANNEXE 2 du PRESENT REGLEMENT : Prescriptions particulières liées à la protection des éléments bâtis





### Les villas années 1930




| Numéro    | Nom adresse            | Référence cadastrale | Photos   |
|-----------|------------------------|----------------------|--|
| <b>V2</b> | 310, avenue de la Gare | AZ 96                |    |
| <b>V3</b> | 214, avenue du Bariot  | AX 605               |   |
| <b>V4</b> | 232, avenue du Bariot  | AX 604               |  |



|           |                             |       |   |
|-----------|-----------------------------|-------|---|
| <b>V5</b> | 383, cours de la République | AX 73 |   |
| <b>V6</b> | 538, cours Frizet           | AX 63 |  |






|                  |                          |              |  |
|------------------|--------------------------|--------------|--|
| <p><b>V7</b></p> | <p>chemin de la Gare</p> | <p>AZ 86</p> |    |
| <p><b>V8</b></p> | <p>Cours Frizet</p>      | <p>AX 15</p> |   |
| <p><b>V9</b></p> | <p>Cours Frizet</p>      | <p>AX 15</p> |  |





## Les cabanons



| Numéro     | Nom adresse   | Référence cadastrale | Photos   |
|------------|---|----------------------|--|
| <b>C1.</b> | Route de<br>Monteux - Lieu-<br>dit Les<br>Garrigues           | AC 253               |    |
| <b>C2</b>  | Petite Route de<br>Carpentras -<br>Lieu-dit<br>L'Espérance    | AH 18                |   |
| <b>C3</b>  | Petite Route -<br>de<br>Carpentras<br>Lieu-dit<br>L'Espérance | AH 80                |  |
| <b>C4</b>  | Chemin de<br>Saint-Roch -<br>Lieu-dit La<br>Combe             | AN 179               |  |

|           |   |        |   |
|-----------|---|--------|---|
| <b>C5</b> | Chemin de<br>Canet - Lieu-dit<br>Labourage                    | AP 27  |   |
| <b>C6</b> | Chemin des<br>Terres Mortes -<br>Lieu-dit Saint<br>Barthélémy | AP 119 |   |
| <b>C7</b> | Chemin des<br>Terres Mortes -<br>Lieu-dit Saint<br>Barthélémy | AP 211 |  |



|           |  |        |  |
|-----------|--|--------|--|
| <b>C8</b> | Chemin des<br>Grands Fonts -<br>Lieu-dit Dernier<br>Pont | AS 114 |  |
| <b>C9</b> | Chemin de la<br>Bouchet -<br>Lieu-dit<br>La<br>Camarette | BD 147 |  |






|            |  |        |  |
|------------|--|--------|--|
| <b>C10</b> | Chemin de la<br>Bouchet -<br>Lieudit<br>La<br>Camarette  | BD 149 |    |
| <b>C11</b> | Chemin des<br>Grands Fonts -<br>Lieu-dit Grands<br>Fonts | BH 43  |    |
| <b>C12</b> | Chemin des<br>Traversiers -<br>Lieu-dit San<br>Sauvayre  | BK 25  |  |
| <b>C13</b> | Chemin de<br>l'Argilouso -<br>Lieu-dit Les<br>Cornettes  | BK 361 |  |
| <b>C14</b> | Chemin de<br>l'Argilouso -<br>Lieu-dit<br>L'Espuol       | BK 400 |  |





|            |   |        |  |
|------------|---|--------|--|
| <b>C15</b> | Chemin des Traversiers -<br>Lieu-dit L'Espuol             | BK 497 |    |
| <b>C16</b> | chemin de Fontblanque -<br>Lieu-dit Claux de Vedelle      | BM 118 |    |
| <b>C17</b> | Chemin de la Combe d'Enfer -<br>Lieu-dit Claux de Vedelle | BM 108 |   |
| <b>C18</b> | Chemin de Fontblanque -<br>Lieu-dit Fontblanque           | BM 290 |  |



|             |  |        |  |
|-------------|--|--------|--|
| <b>C 19</b> | Route -<br>d'Avignon Le<br>Lieu-dit<br>Malpasset | BS 138 |  |
| <b>C 20</b> | Route -<br>d'Avignon Le<br>Lieu-dit<br>Malpasset | CO 284 |  |




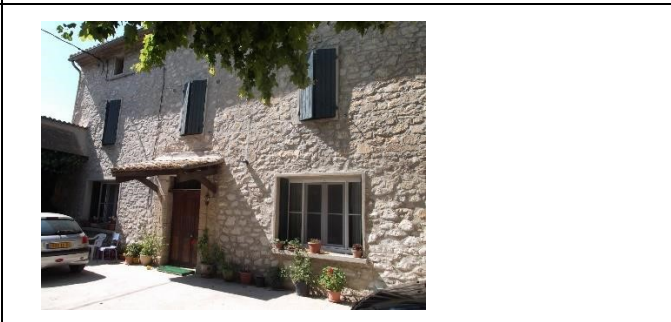
### Les fermes et structures touristiques




| Numéro   | Adresse                             | Référence cadastrale | Photos   |
|----------|-------------------------------------|----------------------|--|
| <b>1</b> | 295, chemin<br>des Terres<br>Mortes | AP 162               |  |
| <b>3</b> | 283, chemin<br>Puy Bricon           | AR 10                |  |

|    |   |        |  |
|----|---|--------|--|
| 4  | Cabanon de<br>Chasse -<br>Lieudit Puy<br>Bricon           | AR 156 |    |
| 7  | LA BORIE<br>(usine<br>électrique) -<br>Chemin de<br>Fabre | BW 251 |    |
| 9  | 1102, chemin<br>des Paluds                                | BZ 451 |   |
| 10 | 2383, chemin<br>de la Palestine                           | CH 402 |  |
| 11 | 1380, chemin<br>du Paty                                   | CI 228 |  |

|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| <p><b>16</b></p> | <p>Consorts DE<br/>CHIREE -<br/>1509, chemin<br/>de la Roque</p>                  | <p>AP 179-180-<br/>181-182-199-<br/>212-217-97</p> |   |
| <p><b>18</b></p> | <p>LAZZARO<br/>ANIORTE<br/>Danielle - 3215,<br/>route<br/>d'Avignon</p>           | <p>BT 13-14</p>                                    |    |
| <p><b>19</b></p> | <p>Consorts<br/>CALLANDRET<br/>- 1865, route<br/>de<br/>Monteux-<br/>Velleron</p> | <p>CN 173-174-<br/>176-177-178</p>                 |    |

|           |  |        |  |
|-----------|--|--------|--|
| <b>20</b> | COIFFARD<br>Marcel - 1000,<br>chemin de la<br>Grande<br>Villefranche | BX 189 |    |
| <b>21</b> | MOREL Renée<br>- 622, chemin<br>Font de Granier                      | BL 128 |  |




|           |   |                            |  |
|-----------|---|----------------------------|--|
| <b>23</b> | Consorts<br>FRIEDEL - 518,<br>route de la<br>Gasqui | CT 152                     |    |
| <b>24</b> | GORLIER<br>Philippe - 5644,<br>route d'Althen       | CK 3                       |   |
| <b>25</b> | SCI la Cheylude<br>- 4741, route<br>d'Althen        | CK 168-167-<br>135-136-169 |  |
| <b>26</b> | DANY Roger -<br>2520, route<br>d'Althen             | CS 212-213                 |  |

|    |  |            |   |
|----|--|------------|---|
| 28 | GIRARD<br>Michel - 355,<br>chemin de la<br>Bonoty  | AO 101-363 |   |
| 31 | RAYNAUD<br>Jacques -<br>chemin de<br>Prato<br><br>Plage  | AD 259     |   |
| 33 | SINIAT - chemin<br>de<br><br>Fontblanque -<br>lieu-dit les<br>Costes et<br><br>Fontblanque<br><br>Four à plâtres | BM 342     |  |


**B - Les bories**




| Numéro | Nom adresse   | Référence cadastrale                  | Photos                      |
|--------|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| B1.    | Ancienne route<br>de l'Isle<br><br><b>LIEUDIT</b><br><br><b>SANSAUVAYRE</b> | Ref<br>cadastrale<br><br><b>BK 35</b> | <b>« LUBAC » En attente</b> |

**Les bories suite**

| Numéro    | Nom adresse                                | Référence cadastrale | Photos   |
|-----------|--|----------------------|--|
| <b>B2</b> | Lieu dit les<br>Barrades Sud               | BO375                |    |
| <b>B3</b> | <b>1933 CHEMIN<br/>VAL DE<br/>GUILHAUD</b> | <b>BO 476</b>        |   |
| <b>B4</b> | Lieu-dit Les<br><b>Barrades<br/>Ouest</b>  | <b>BO 57</b>         |  |

**O - Les oratoires et moulins**

| Numéro | Nom adresse   | Référence cadastrale                | Photos  |
|--------|---|-------------------------------------|---|
| O1 .   | Intersection<br>cours<br>République,<br>cours Frizet,<br>jeanne d'Arc | ?<br><br><b>VOIRIE<br/>PUBLIQUE</b> |   |
| O2     | Chemin de<br>canet  | <b>BO 32</b>                        |  |

|            |  |                            |  |
|------------|--|----------------------------|--|
| <b>03.</b> | Secteur<br>Valayans -<br>route du Thor | <b>VOIRIE<br/>PUBLIQUE</b> |    |
| <b>04.</b> | Chemin de<br>Canet                     | <b>BH 10</b>               |   |
| <b>05.</b> | Moulin de<br>Peyrotte                  | <b>BO 276</b>              |  |