

SABLET

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme



PIECE N° **3**

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

Règlement

19/10/2023

SOMMAIRE

Pages

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
<i>CHAPITRE I - ZONE UA</i>	<i>3</i>
<i>CHAPITRE II - ZONE UB</i>	<i>9</i>
<i>CHAPITRE III - ZONE UC</i>	<i>16</i>
<i>CHAPITRE IV - ZONE UD</i>	<i>24</i>
<i>CHAPITRE V - ZONE UE</i>	<i>32</i>
 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 39
<i>CHAPITRE VI - ZONE 1AU</i>	<i>40</i>
<i>CHAPITRE VII - ZONE 1AUe</i>	<i>46</i>
<i>CHAPITRE VIII - ZONE 2AU</i>	<i>52</i>
 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 54
<i>CHAPITRE IX - ZONE A</i>	<i>55</i>
 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 62
<i>CHAPITRE X - ZONE N</i>	<i>63</i>
 TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	 70
 TITRE 6 - DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE	 72

- TITRE I -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone UA :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- ***Les constructions à usage d'activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) à condition :***
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- ***L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes***, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Dans le cas de rejets industriels, les prétraitements des effluents devront obligatoirement être réalisés avant rejet dans le réseau public.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Elles devront être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage. Si, par application de l'article UA6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Au delà de cette profondeur de 15 mètres :

- Les constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial pourront être édifiées en limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol naturel, ou à une distance de 4 mètres.
- Les constructions principales pourront être édifiées dans le plafond de l'îlots, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Une distance d'au moins 4 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article UA9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA10 – Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone **UA**.

Article UA11 – Aspect extérieur

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

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

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %

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

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Aucune terrasse en surplomb sur les gisements mitoyens ne sera tolérée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde de teinte vieillie. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieilles.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les enduits seront dans la teinte du sable local ou de la pierre locale. Ils pourront être également dans une teinte proche d'un enduit ancien situé à proximité.

Les teintures de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les moteurs de climatisation ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou seront intégrés dans la composition de la façade par un dispositif qualitatif (coffret métallique, ventelles,...)

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être constituées de murs d'une hauteur comprise entre 1,40 m et 1,80 m ou d'un muret surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical peint. Elles pourront être doublées d'une haie vive plantée à l'intérieur.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Article UA12 – Stationnement

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

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

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone UB :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- *Les constructions à usage d'activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) à condition :*
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- *L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes*, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Dans le cas de rejets industriels, les prétraitements des effluents devront obligatoirement être réalisés avant rejet dans le réseau public.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, et sauf impossibilité foncière ou technique dument justifiée, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 2,5m³/50m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, 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.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les bassins de piscine doivent être situés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Une distance d'au moins 4 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article UB9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne pourra jamais excéder 70% de la superficie du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UB10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UB11 – Aspect extérieur

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

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

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %

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

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Aucune terrasse en surplomb sur les gisements mitoyens ne sera tolérée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde de teinte vieillie. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieilles.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les enduits seront dans la teinte du sable local ou de la pierre locale.

Les teintures de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les moteurs de climatisation ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou seront intégrés dans la composition de la façade par un dispositif qualitatif (coffret métallique, ventelles,...)

Clôtures :

Les murs et murs bahut sont préférables aux grillages, à condition que leur hauteur soit comprise entre 1 m et 1,80 m. Dans le cas de mur bahut, la hauteur du mur ne pourra excéder plus du tiers de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie vive plantée à l'intérieur.

Dans le cas d'un grillage comme clôture, il devra obligatoirement être doublé d'une haie végétale.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² et plus de surface de plancher.

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article UB13 – Espaces libres et plantations

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

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

La plantation de résineux ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdites dans la zone UC :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Des terrains cultivés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été identifiés sur le document graphique. Sur ces terrains, toute construction est interdite.

Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- ***Les constructions à usage d'activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) à condition :***
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- ***L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes***, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Les constructions autorisées dans le secteur faisant l'objet d'une OAP ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI de l'Ouvèze) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la

zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRI. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 – Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Dans le cas de rejets industriels, les prétraitements des effluents devront obligatoirement être réalisés avant rejet dans le réseau public.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, et sauf impossibilité foncière ou technique dument justifiée, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 2,5m³/50m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

Dans le secteur UCbp, lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des constructions existantes lorsqu'il existe, ou à 4 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres de l'axe de la voie.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans cette bande de 4 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3,5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Les installations et les constructions liées aux activités de transformation et de stockage, existantes à la date d'approbation du P.L.U., doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 15 mètres de largeur. Cette marge est portée à 10 mètres quand la parcelle voisine est située en zone A.

Les bassins de piscine doivent être situés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Une distance d'au moins 4 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article UC9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne pourra jamais excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UCb et UCbp, l'emprise au sol de toute construction ne pourra jamais excéder 25% de la superficie du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UC10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur est libre.

Article UC11 – Aspect extérieur

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

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

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %

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

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Aucune terrasse en surplomb sur les gisements mitoyens ne sera tolérée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde de teinte vieillie. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieilles.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les enduits seront dans la teinte du sable local ou de la pierre locale.

Les teintures de couleur des enduits ne pourront jamais être blanches.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les moteurs de climatisation ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou seront intégrés dans la composition de la façade par un dispositif qualitatif (coffret métallique, ventelles,...)

Clôtures :

Les murs et murs bahut sont préférables aux grillages, à condition que leur hauteur soit comprise entre 1 m et 1,80 m. Dans le cas de mur bahut, la hauteur du mur ne pourra excéder plus du tiers de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie vive plantée à l'intérieur.

Dans le cas d'un grillage comme clôture, il devra obligatoirement être doublé d'une haie végétale.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UC12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² et plus de surface de plancher.

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article UC13 – Espaces libres et plantations

Excepté dans le secteur faisant l'objet d'une OAP, la superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

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

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

La plantation de résineux ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

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

Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdites dans la zone UD :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Des terrains cultivés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été identifiés sur le document graphique. Sur ces terrains, toute construction est interdite.

Article UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- ***Les constructions à usage d'activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) à condition :***
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- ***L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes***, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de l'Ouvèze) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UD1 et UD2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD3 – Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article UD4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Dans le cas de rejets industriels, les prétraitements des effluents devront obligatoirement être réalisés avant rejet dans le réseau public.

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

Dans le secteur UDa, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectifs, conformes aux règles sanitaires en vigueur. Toutes les eaux et matières usées résiduelles des installations industrielles doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

Les terrains de recouvrement des dispositifs de traitement doivent rester hors circulation et ne pas être plantés d'arbres ou arbustes (en raison des dommages causés par les systèmes racinaires).

L'implantation des dispositifs de traitement doit respecter une distance minimale de 35 m par rapport à un captage déclaré d'eau potable, et de préférence à 5 m par rapport aux habitations (10 à 15 m pour certaines filières : lits plantés, ...), 3 m par rapport aux limites de propriété, et 3 m par rapport à tout arbre.

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées aux dispositifs d'assainissement non collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, et sauf impossibilité foncière ou technique dument justifiée, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 2,5m³/50m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

Article UD5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres minimum de l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 7 mètres ou à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Le long des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'axe de la voie. Hors agglomération, cette distance est portée à 15 mètres pour la RD 7.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans cette bande de 4 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3,5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Les installations et les constructions liées aux activités de transformation et de stockage, existantes à la date d'approbation du P.L.U., doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 15 mètres de largeur. Cette marge est portée à 10 mètres quand la parcelle voisine est située en zone A.

Les bassins de piscine doivent être situés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Une distance d'au moins 4 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article UD9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne pourra jamais excéder 20% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux piscines et aux terrasses couvertes ou non couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UD10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées hors du périmètre du site inscrit du Haut Comtat, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UD11 – Aspect extérieur

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

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

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, à condition que leur superficie soit réduite.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %

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

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Aucune terrasse en surplomb sur les gisements mitoyens ne sera tolérée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde de teinte vieillie. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieilles.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les enduits seront dans la teinte du sable local ou de la pierre locale.

Les teintures de couleur des enduits ne pourront jamais être blanches.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les moteurs de climatisation ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou seront intégrés dans la composition de la façade par un dispositif qualitatif (coffret métallique, ventelles,...)

Clôtures :

Les murs et murs bahut sont préférables aux grillages, à condition que leur hauteur soit comprise entre 1 m et 1,80 m. Dans le cas de mur bahut, la hauteur du mur ne pourra excéder plus du tiers de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie vive plantée à l'intérieur.

Dans le cas d'un grillage comme clôture, il devra obligatoirement être doublé d'une haie végétale.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UD12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² et plus de surface de plancher.

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article UD13 – Espaces libres et plantations

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum de l'assiette du terrain.

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

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

La plantation de résineux ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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

Le long de la limite parcellaire Est des terrains concernés par l'emplacement réservé (institué au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), il devra être prévu la plantation d'une haie de type « écran végétal », d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une hauteur supérieure à celle des cultures voisines. Son feuillage devra être dense.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UE2 sont interdites.

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - o Artisanal ;
 - o Industriel ;
 - o De bureau ;
 - o De services.
- L'extension des constructions à usage d'activité commerciale à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UEc, seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat, la restauration, aux commerces, aux équipements collectifs et aux bureaux ou services ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les abris et appentis dont la superficie est inférieure à 20 m² ;
- Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation, à condition que l'emprise au sol du bassin n'excède pas 50 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UEst, seules pourront être autorisés les aires de stationnement à condition qu'elles soient végétalisées.

Dans le secteur UEv, seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées à l'activité de la cave ;
- Et l'extension, dans la limite de 30% de la superficie initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de l'Ouvèze) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – Accès et voirie

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

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

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre. Un seul accès doit être prévu sur chaque lot.

Les aires de manoeuvre doivent être prévues en dehors des voies de circulation. Toutefois, à titre provisoire, dans le cadre de la réalisation des voies, des palettes de retournement sont autorisées pour assurer les manoeuvres des véhicules sur les voies inachevées se terminant en impasse.

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.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Dans le cas de rejets industriels, les prétraitements des effluents devront obligatoirement être réalisés avant rejet dans le réseau public.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 7 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 7 mètres ou à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Le long de la RD 977, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 40 mètres de l'axe de la voirie.

Dans le secteur UEc, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RD 977.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 4 mètres ou en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UE9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne pourra jamais excéder 60% de la superficie du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UE10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Des adaptations pourront être admises si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Dans le secteur UEh, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur UEv, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UE11 – Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée, si la construction projetée, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, serait 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 citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Une attention particulière devra être apportée au traitement architectural des constructions donnant sur la RD 977, afin de créer une structure en harmonie avec l'environnement viticole.

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments et implantées parallèlement au mur support sans dépassement de sa limite supérieure.

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 propositions et le rythme des structures de la construction existante.

Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire, ou préfabriqué est interdite dans toute construction. Tous les matériaux de construction tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents. Le béton banché ou préfabriqué peut rester sans enduits sous réserve qu'il garantisse la qualité de finition.

Les enduits sur parpaings seront de préférence clairs et associés en général à une toiture de type tuile. Les bardages métalliques devront être de couleur sombre et mat afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couverture devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes. Sont autorisés, les toitures en tuiles, les bacs aciers. 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 de type photovoltaïque sont autorisées. Si ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture, ils devront se trouver en position centrale. La recherche porte notamment sur des matériaux plus mats, moins brillants et réfléchissants,

plus intégrés aux mouvements et aux pentes des toitures, et aux couleurs qui s'adaptent aux coloris du site.

Clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les couleurs des clôtures devront se rapprocher de celles des bardages des bâtiments.

Antennes et réflecteurs paraboliques :

Les antennes radio-électriques de plus de 4 mètres ainsi que les réflecteurs paraboliques de plus d'un mètre de diamètre sont interdits en façade des constructions ; ces dispositifs sont admis lorsqu'ils sont placés au-dessus de l'égout du toit et en retrait du plan vertical des façades ou en toiture terrasse dans les mêmes conditions.

Article UE12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

Article UE13 – Espaces libres et plantations

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

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

La plantation de résineux ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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

- TITRE II -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone 1AU :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- *Les constructions à usage d'activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) à condition :*
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions autorisées dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 – Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Dans le cas de rejets industriels, les prétraitements des effluents devront obligatoirement être réalisés avant rejet dans le réseau public.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, et sauf impossibilité foncière ou technique dument justifiée, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 2,5m³/50m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans cette bande de 4 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3,5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Les bassins de piscine doivent être situés à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article 1AU9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne pourra jamais excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur 1AUb, l'emprise au sol de toute construction ne pourra jamais excéder 30% de la superficie du terrain.

Article 1AU10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article 1AU11 – Aspect extérieur

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

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

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %

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

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Aucune terrasse en surplomb sur les gisements mitoyens ne sera tolérée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde de teinte vieillie. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieilles.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les enduits seront dans la teinte du sable local ou de la pierre locale.

Les teintures de couleur des enduits ne pourront jamais être blanches.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les moteurs de climatisation ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou seront intégrés dans la composition de la façade par un dispositif qualitatif (coffret métallique, ventelles,...)

Clôtures :

Les murs et murs bahut sont préférables aux grillages, à condition que leur hauteur soit comprise entre 1 m et 1,80 m. Dans le cas de mur bahut, la hauteur du mur ne pourra excéder plus du tiers de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie vive plantée à l'intérieur.

Dans le cas d'un grillage comme clôture, il devra obligatoirement être doublé d'une haie végétale.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 1AU12 – Stationnement

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

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² et plus de surface de plancher.

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements :

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

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

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

La plantation de résineux ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

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

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

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

Article 1AUe1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone 1AUe toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUe2.

Article 1AUe2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage :

- Artisanal ;
- Industriel ;
- De bureau ;
- De services.

Les constructions autorisées dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie minimale d'1 hectare, et qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe3 – Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute sortie sur la RD 977 est interdite.

Article 1AUe4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Dans le cas de rejets industriels, les prétraitements des effluents devront obligatoirement être réalisés avant rejet dans le réseau public.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

5 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

Article 1AUe5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUe6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 7 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 7 mètres ou à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Le long de la RD 977, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la voie.

Article 1AUe7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 4 mètres ou en limite séparative.

En limite de terrains cultivés classés en zone A, les constructions devront respecter un retrait de 5 mètres minimum mesuré à compter de la limite séparative. Cette distance est portée à 10 mètres lorsqu'une vigne est plantée à moins de 5 mètres de la limite séparative.

Article 1AUe8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUe9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne pourra jamais excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AUe10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Au sein du secteur 1AUeh, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,5 mètres au faîtage.

Des adaptations pourront être admises si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Article 1AUe11 – Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée, si la construction projetée, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, serait 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 citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Une attention particulière devra être apportée au traitement architectural des constructions donnant sur la RD 977, afin de créer une structure en harmonie avec l'environnement viticole.

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments et implantées parallèlement au mur support sans dépassement de sa limite supérieure.

Les enseignes seront autorisées sur une seule façade. Il est recommandé qu'elles se situent sur la façade qui donne sur la voie d'accès de la trame viaire de la zone d'activité.

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 propositions et le rythme des structures de la construction existante.

Matériaux de construction :

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire est interdite dans toute construction.

Tous les matériaux de construction tels que béton cellulaire, parpaing, brique monomur, doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents.

Les enduits sur parpaings seront de teinte de terres ou de sables, de ton soutenu, finition talochée ou frotassée, et associés en général à une toiture de type tuile ; Il convient d'éviter les tons trop clairs. Les bardages métalliques devront être de tonalité sombre et mat afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couverture devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes. Sont autorisés, les toitures en tuiles, les bacs aciers. 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 de type photovoltaïque sont autorisées. Si ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture, ils devront se trouver en position centrale. La recherche porte notamment sur des matériaux plus mats, moins brillants et réfléchissants, plus intégrés aux mouvements et aux pentes des toitures, et aux couleurs qui s'adaptent aux coloris du site.

Clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les couleurs des clôtures devront toutes avoir la même couleur, à savoir : vert sombre.

Antennes et réflecteurs paraboliques :

Les antennes radio-électriques de plus de 4 mètres ainsi que les réflecteurs paraboliques de plus d'un mètre de diamètre sont interdits en façade des constructions ; ces dispositifs sont admis lorsqu'ils sont placés au-dessus de l'égout du toit et en retrait du plan vertical des façades ou en toiture terrasse dans les mêmes conditions.

Article 1AUe12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Bureaux :

- Une place par 60m² de surface de plancher.

Commerces :

- Une place par 25m² de surface de vente ;

Artisanat :

- Une place par 60m² de surface de plancher.

Autres établissements :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

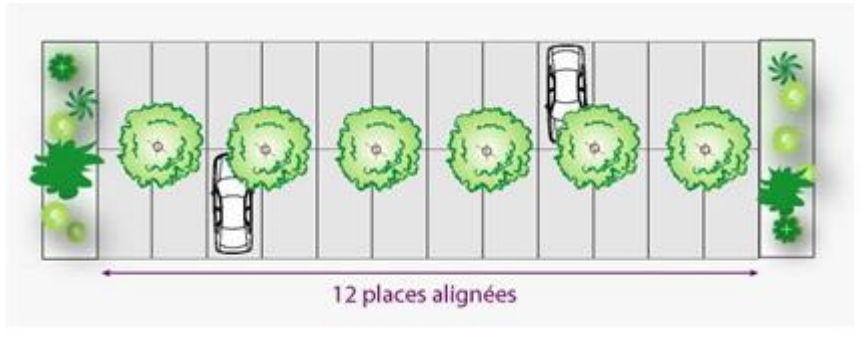
Article 1AUe13 – Espaces libres et plantations

Les espaces verts devront représenter au moins 15% de l'assiette du terrain.

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

Les aires de stationnement visibles depuis les voies publiques devront être plantées et paysagées. Au minimum, un arbre de haute tige pour deux places de stationnement est à prévoir.

Les autres aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes seront plantées d'arbustes d'ornement.



Les essences d'arbres et arbustes devront correspondre aux conditions climatiques. L'objectif est de planter des essences locales et de favoriser des dynamiques "naturelles" par une stratégie de gestion économe des espaces et attentives aux éléments liés au climat.

Le fond des noues et la partie qui se situe contre la voirie sera fauchée. La partie éloignée, elle, en revanche, est plantée des haies de peupliers d'Italie et, quand la largeur le permet, d'une strate arbustive d'essences variées.

Les haies seront constituées d'essences végétales locales : peupliers noir d'Italie (*Populus nigra* var. *Italica*) avec un sous-étage arboré et arbustif varié (Peuplier blanc / *Populus alba*, *Quercus humilis*, Erable de Montpellier / *Acer monspessulanum*, Filiaire / *Phillyrea latifolia*).

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

En limite de terrains cultivés classés en zone A, un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;
- la végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présenter une absence de trous,

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 2AU, toute nouvelle construction ou installation est interdite.

Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 – Accès et voirie

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 7 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 7 mètres ou à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

Article 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 4 mètres ou en limite séparative.

Article 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU10 – Hauteur des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU11 – Aspect extérieur

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU12 – Stationnement

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

- TITRE III -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

Dans le secteur Ap, toute implantation de nouveau siège d'exploitation agricole est interdite.

Dans les secteurs Af2, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Sur les terrains de l'ancienne décharge municipale, sont interdits :

- tout affouillement du sol ;
- toute nouvelle construction.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser **200 m²** de surface de plancher.
- les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, ...).

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

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte

de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m², sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 200 m².

Dans le cas où l'extension se réalise dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements, la surface du logement n'est pas limitée ; cependant aucune extension de l'emprise au sol du bâtiment ne pourra être autorisée.

4- Les annexes des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, dès lors qu'elle ne dépasse pas deux unités (hors piscine), chacune ne devant pas dépasser 20 m² de surface de plancher. Pour les piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas dépasser 50 m².

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

5- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, dans les secteurs Af2, les constructions autorisées devront :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
 - De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface initiale est comprise entre 70 et 120 m² ;
 - Ou d'augmenter de plus de 20 m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 et 200 m² ;

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de l'Ouvèze) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle

supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

Dans les secteurs Af2, Af3 et Apf1, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres ;
- Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur, la voie ouverte à la circulation, d'une largeur minimale de 3 mètres, doit comporter des aires de croisement distantes de moins de 300 mètres les unes des autres, présentant une longueur supérieure ou égale à 25 mètres et une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse ;
- Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées ;

Article A4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2 - ASSAINISSEMENT

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchements possibles sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

Les terrains de recouvrement des dispositifs de traitement non collectifs doivent rester hors circulation et ne pas être plantés d'arbres ou arbustes (en raison des dommages causés par les systèmes racinaires). L'implantation des dispositifs de traitement doit respecter une distance minimale de 35 m par rapport à un captage déclaré d'eau potable, et de préférence à 5 m par rapport aux habitations (10 à 15 m pour certaines filières : lits plantés, ...), 3 m par rapport aux limites de propriété, et 3 m par rapport à tout arbre.

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD 977 (vers Vaison à partir du giratoire avec les RD69 et RD 23) et de la RD 23 (vers Camaret à partir du giratoire avec les RD69 et RD 977) ;
- 25 mètres de l'axe de la RD 977 (Vers Avignon à parti du giratoire avec les RD69 et RD 23);
- 15 mètres de l'axe des RD 7 et RD 69, RD 23 (vers Vaison à partir du giratoire avec la RD977 à l'approche de Sablet) ;
- 7 mètres de l'axe de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 20 m de la limite du domaine public ou des berges.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin, ...).

Article A9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment, dans la limite de 250 m².

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra excéder 50 m².

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées hors du périmètre du site inscrit du Haut Comtat, pour lesquels la hauteur est libre ;

Article A11 – Aspect extérieur

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

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

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %

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

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Aucune terrasse en surplomb sur les gisements mitoyens ne sera tolérée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde de teinte vieillie. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieilles.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les enduits seront dans la teinte du sable local ou de la pierre locale.

Les teintures de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les moteurs de climatisation ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou seront intégrés dans la composition de la façade par un dispositif qualitatif (coffret métallique, ventelles,...)

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées d'un grillage et devront être doublées, en limite avec l'espace public, d'une haie vive plantée à l'intérieur, sans que l'ensemble ne dépasse 2 mètres de haut.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article A13 – Espaces libres et plantations

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Dans le cadre de la réalisation es bassins de rétention prévus aux emplacements réservés n°2 et 6, un traitement paysager et végétal devra être mis en ouvre afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage.

- TITRE IV -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE X

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2- Dans l'ensemble de la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites.

Dans le secteur Np, toutes les constructions et installations sont interdites pour des raisons de protection paysagère, à l'exception des travaux de remise en état, de mise en valeur et d'entretien, sans changement de destination ou agrandissement, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et les clôtures.

Dans les secteurs Nzh et Nzhf3, toutes les constructions, exhaussements et affouillements sont interdits dans la mesure où il s'agit de zones humides.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m², sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 200 m².

Dans le cas où l'extension se réalise dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements, la surface du logement n'est pas limitée ; cependant aucune extension de l'emprise au sol du bâtiment ne pourra être autorisée.

2- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3- Les annexes des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, dès lors qu'elle ne dépasse pas deux unités (hors piscine), chacune ne devant pas dépasser 20 m² de surface de plancher. Pour les piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas dépasser 50 m².

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5- Les travaux et ouvrages nécessaires à la réalisation de l'opération de recalibrage de la RD23 (affouillements, exhaussements, infrastructures, ouvrages techniques, modification de réseaux, etc.) au sein de l'emprise réservée, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone.

En outre, dans les secteurs Nf1 et Nf2, les constructions autorisées devront :

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
 - De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface initiale est comprise entre 70 et 120 m² ;
 - Ou d'augmenter de plus de 20 m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 et 200 m² ;

Dans le secteur Ncr, seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des carrières ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone.

Dans le secteur Ns, seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition que l'emprise au sol n'excède pas plus de 80 m² :

- Les équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de la zone ;
- l'extension des constructions existantes ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- Les clôtures.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de l'Ouvèze) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voirie

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

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

Dans les secteurs Nf1 et Nf2, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres ;
- Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur, la voie ouverte à la circulation, d'une largeur minimale de 3 mètres, doit comporter des aires de croisement distantes de moins de 300 mètres les unes des autres, présentant une longueur supérieure ou égale à 25 mètres et une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse ;
- Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées ;

Article N4 – Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

Dans le secteur Ns, toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchements possibles sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

Les terrains de recouvrement des dispositifs de traitement non collectifs doivent rester hors circulation et ne pas être plantés d'arbres ou arbustes (en raison des dommages causés par les systèmes racinaires). L'implantation des dispositifs de traitement doit respecter une distance minimale de 35 m par rapport à un captage déclaré d'eau potable, et de préférence à 5 m par rapport aux habitations (10 à 15 m pour certaines filières : lits plantés, ...), 3 m par rapport aux limites de propriété, et 3 m par rapport à tout arbre.

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD 977 (vers Vaison à partir du giratoire avec les RD69 et RD 23);
- 15 mètres de l'axe des RD 7 et RD 23 ;
- 7 mètres de l'axe de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 20 m de la limite du domaine public ou des berges.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la constructions ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin, ...).

Article N9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment, dans la limite de 250 m².

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra excéder 50 m².

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 80 m².

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article N10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Dans le secteur Ns, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées hors du périmètre du site inscrit du Haut Comtat, pour lesquels la hauteur est libre ;

Article N11 – Aspect extérieur

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

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

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %

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

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée. Aucune terrasse en surplomb sur les gisements mitoyens ne sera tolérée.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

La richesse architecturale des immeubles sera maintenue (modénatures, encadrements, pas de panneaux d'isolation par l'extérieure,...). Les projets de percements devront être en cohérence avec la façade existante.

Les menuiseries seront disposées en retrait du nu de la façade

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde de teinte vieillie. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieilles.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les enduits seront dans la teinte du sable local ou de la pierre locale.

Les teintures de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les gouttières seront de préférence en zinc.

Les moteurs de climatisation ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ou seront intégrés dans la composition de la façade par un dispositif qualitatif (coffret métallique, ventelles,...)

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées d'un grillage et devront être doublées, en limite avec l'espace public, d'une haie vive plantée à l'intérieur, sans que l'ensemble ne dépasse 2 mètres de haut.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article N12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- TITRE V -

**DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ELEMENT DE PAYSAGE
IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE
L'URBANISME**

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

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone concernée, certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître un élément de paysage concerné sur le plan de zonage par le biais d'une représentation particulière et les prescriptions qui s'y rattachent, dans le présent document.

Un espace composé de jardins arborés jouant le rôle d'espace de respiration (« poumon vert ») au sein de la zone urbaine a été identifié sur le plan de zonage. Le règlement du PLU y définit la notion de préservation du caractère boisé du secteur. L'objectif est de préserver son caractère non bâti afin qu'il conserve son rôle paysager.

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

- TITRE VI -

**DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE
DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI)**

ANNEXE 2
VERSION FEVRIER 2019

TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

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

* mur de séparation CF2h ou REI120

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique Constructions en forêt : - Zone à urbaniser (ex ZAUP au sens du PIG) - Construction ou réhabilitation (avec changement de destination ou d'usage et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRiF - Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement de destination ou d'usage et sans création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRiF	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m³ si ≤ 50 emplacements ou 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m³ si > 50 et ≤ 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m³ si > 200 emplacements 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³ 1 PI de 60 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³	Situé à moins de 50m de l'entrée principale A moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m) Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA) Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)	Risque COURANT Important
- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : ☑ surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP. ☑ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade. Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture. ☑ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique. - Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules - ZAC, ZI, ZAE, etc. :	Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 » PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)	1^{er} PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 2^{ème} PEI situé à moins de 300m (150m si PENA) Au-delà du 2^{ème} PEI situé à moins de 500m	Risque PARTICULIER
débit simultané    PI DN100 et 150 	zone de moins de 3 ha : 120m³/h (2 PI de 100mm en simultané) zone entre 3 et 9 ha : 180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané) zone de plus de 9 ha : 300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané) 100m au maximum 200m au maximum 2 PI de 100mm au minimum dans la zone 2 PI de 150mm au minimum dans la zone 1 PI de 150mm tous les 500m Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)		