

# MONDRAGON



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



*Mondragon*  
commune du Vaucluse

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

Conçu par	Commune
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable service urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

PIECE N° **3**

## Plan Local d'Urbanisme

## Modification n° 2

## REGLEMENT

## SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines :.....</b>	<b>2</b>
CHAPITRE I - Zone <b>UA</b> .....	3
CHAPITRE II - Zone <b>UB</b> .....	12
CHAPITRE III - Zone <b>UC</b> .....	20
CHAPITRE IV - Zone <b>UE</b> .....	28
CHAPITRE V - Zone <b>UT</b> .....	35
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....</b>	<b>39</b>
CHAPITRE VI - Zone <b>1AU</b> .....	40
CHAPITRE VII - Zone <b>1AUr</b> .....	47
CHAPITRE VIII- Zone <b>2AU</b> .....	50
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles :.....</b>	<b>52</b>
CHAPITRE IX - Zone <b>A</b> .....	53
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles :.....</b>	<b>59</b>
CHAPITRE X - Zone <b>N</b> .....	60
<b>TITRE V – Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme : .....</b>	<b>67</b>
<b>TITRE VI – Dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie : .....</b>	<b>69</b>

**- TITRE I -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, ...

##### **UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - 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 et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du Lez) et du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 (des) risque(s). A ce(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi et du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRi et du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UA3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

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

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

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

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22).

Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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.

### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

## **UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **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.

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

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue
- 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

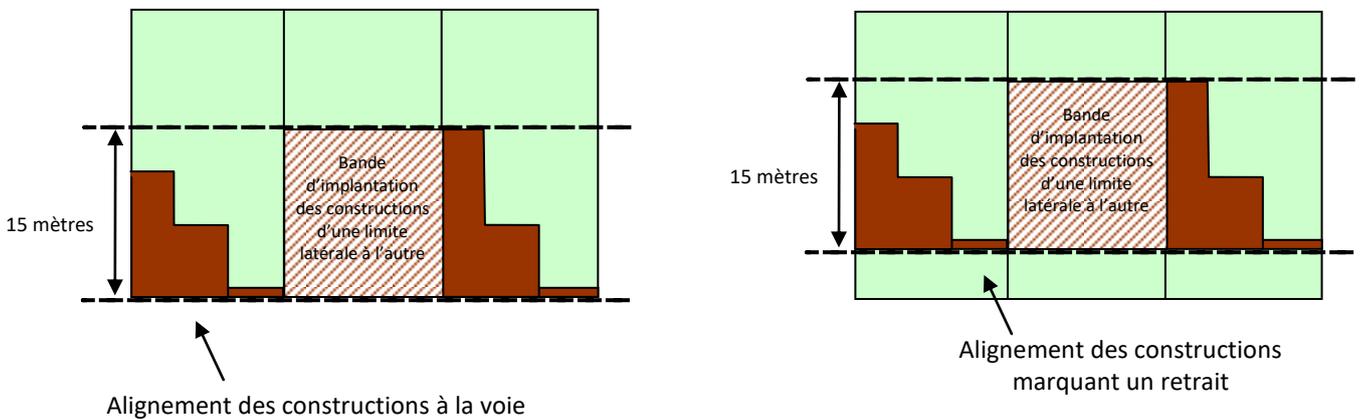
relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

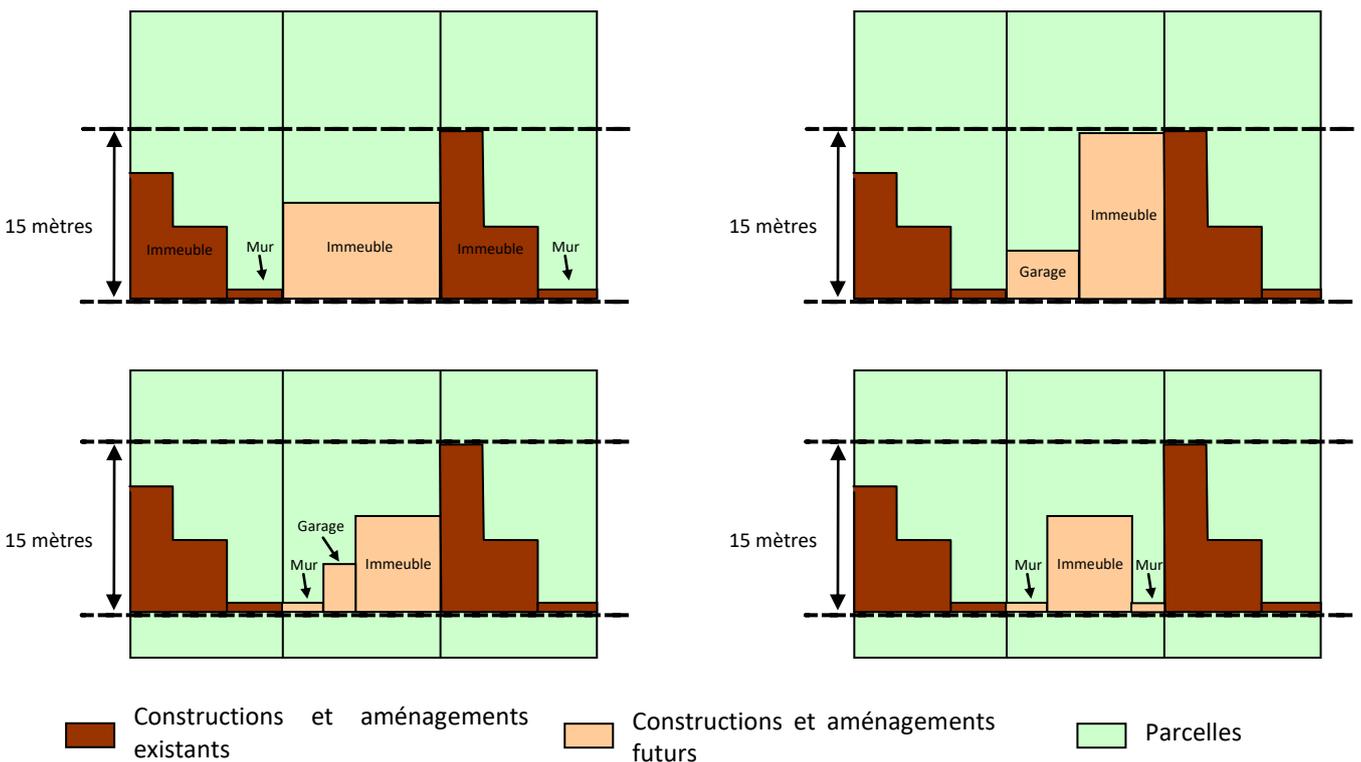
En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de fait.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber 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 prospectes en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.



### Exemples :

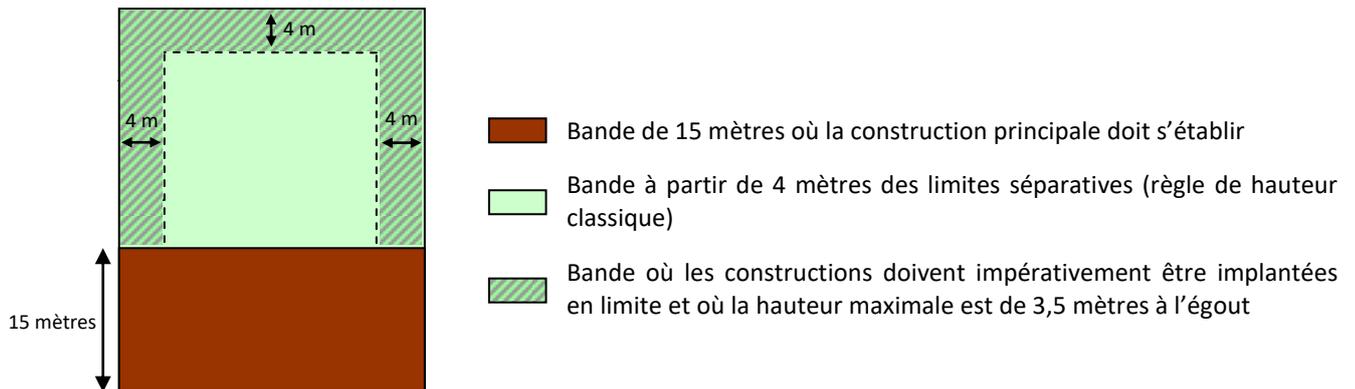


Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a) des constructions en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout des toitures.

b) des constructions à condition de respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Règles de constructibilité au-delà de la bande de 15 mètres



**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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

### UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme

### UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

### UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines. La hauteur des faitages doit s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. 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.

## **UA11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage et des perspectives.

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

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

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

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

### **Forme :**

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

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

## **Matériaux et couleurs :**

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façades seront mates, toujours ton sable de pays, sans jamais être blanches.

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

Les constructions annexes en fonds de parcelles, n'excédant pas la hauteur de 3,5 mètres pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les volets bois seront de préférence réalisés selon le mode traditionnel à lames verticales. Ils seront peints, les couleurs vives et blanches étant à proscrire. Les portes de garage sont pleines (sans oculus).

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

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

## **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

## **UA12 – 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins a minima à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et restaurants :**

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

**b) Prescriptions particulières pour les vélos :**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont de :

**Habitations :**

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

**Bureaux :**

- Une place par 60 m<sup>2</sup> 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, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de place équivalent dont il sera propriétaire ;

- soit que le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte les preuves de cette acquisition ;
- soit que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement 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.

### **UA13 – 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 (à l'exception du pin d'Alep) 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 II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, ...

##### **UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - 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 et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;

###### **Dans le secteur UBs, seules peuvent être autorisées les constructions et installations à vocation sportive et de loisirs.**

**Les constructions autorisées dans le secteur UBb ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles portent sur l'ensemble du secteur, et qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui 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 du Lez) et du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 (des) risque(s). A ce(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi et du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRi et du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UB3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

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

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

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

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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.

### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

## **UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **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 3 mètres minimum de l'axe de celles-ci.

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

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue
- 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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

**UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas où les constructions sont implantées en limite séparative, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage, sur une bande de 4 mètres.

**Cette règle ne s'applique 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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

**UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme

**UB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, 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 ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Une majoration de la hauteur de 50%, pour les constructions visées par l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, est autorisée. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage et des perspectives.

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

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

### **Forme :**

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

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

### **Matériaux et couleurs :**

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes doivent être incorporées ou reliées à la construction principale.

Les teintes de couleur des enduits en façades seront mates, toujours ton sable de pays, sans jamais être blanches.

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

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

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

## **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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et restaurants :**

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

**b) Prescriptions particulières pour les vélos :**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont de :

**Habitations :**

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

**Bureaux :**

- Une place par 60 m<sup>2</sup> 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, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de place équivalent dont il sera propriétaire ;

- soit que le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte les preuves de cette acquisition ;
- soit que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement 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.

### **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 (à l'exception du pin d'Alep) 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

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, ...

##### **UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - 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 et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;

*Pour les terrains concernés par l' enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du Lez) et du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 (des) risque(s). A ce(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi et du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRi et du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

**Une partie de cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz (Eridan)**

**Les dispositions à respecter figurent dans les annexes du PLU (Servitudes d'Utilité Publique)**

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UC3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

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

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

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

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

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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.

### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

## **UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à :

- 50 mètres de l'axe de l'Autoroute 7 au sein des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier) ;
- 15 mètres minimum de l'axe de la Route Départementale N°152 pour toutes les constructions.
- 4 mètres minimum de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'Autoroute 7, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Dans le cas où les constructions sont implantées à l'alignement des voies, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage, sur une bande de 3 mètres.

Le long des rivières et canaux, 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 terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue
- 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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

**UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas où les constructions sont implantées en limite séparative :

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage, sur une bande de 4 mètres.
- la partie du bâtiment implantée en limite ne devra pas excéder 7 mètres de long.

**Cette règle ne s'applique 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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme

## **UC9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UCb et UCba, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, 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 ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. 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.

## **UC11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage et des perspectives.

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

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

### **Forme :**

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

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

### **Matériaux et couleurs :**

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes doivent être incorporées ou reliées à la construction principale.

Les teintes de couleur des enduits en façades seront mates, toujours ton sable de pays, sans jamais être blanches.

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

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

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

### **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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

#### **Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Hôtels et restaurants :**

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

#### **b) Prescriptions particulières pour les vélos :**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont de :

**Habitations :**

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

**Bureaux :**

- Une place par 60 m<sup>2</sup> 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, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de place équivalent dont il sera propriétaire ;
- soit que le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte les preuves de cette acquisition ;
- soit que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement 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.

**UC13 – 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 (à l'exception du pin d'Alep) 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

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui ne figure pas à l'article **UE2** est interdit.

##### **UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Seules sont autorisées :**

- Les constructions à usage :
  - Artisanal ;
  - Industriel ;
  - Commercial ;
  - De bureau.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'exception des secteurs **UEa** et **UEd**, les constructions autorisées devront avoir le premier niveau de plancher calé à +0,20m au-dessus de la cote de référence.

Cependant, sous la cote de référence sont autorisées :

- Les activités de proximité, à condition :
  - de créer ou d'aménager une zone refuge si un tel niveau n'existe pas au préalable dans la construction
  - de détailler dans un diagnostic de vulnérabilité les mesures de protection qui seront mises en œuvre pour minimiser les dommages aux biens exposés en cas de crue
- L'aménagement intérieur ou le changement d'usage des constructions existantes, à condition :
  - de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage et de ne pas créer de logement, d'hébergement, de bâtiment nécessaire à la gestion de crise ou d'ERP
  - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque
  - de créer ou d'aménager une zone refuge si un tel niveau n'existe pas au préalable

dans la construction

- La surélévation et l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'ERP, à condition :
  - de réaliser une étude globale de la vulnérabilité de l'établissement
  - d'être limitée à 20 % de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière, et cumulée à partir de la date d'approbation du présent PPR
  - de ne pas créer de logement et de ne pas augmenter la capacité d'accueil
  
- L'extension de l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'activité, à condition:
  - de justifier de l'impossibilité technique d'extension au-dessus de la cote, en optant pour une cote inférieure mais optimale en fonction de l'activité voire des conditions d'accessibilité, et en démontrant la réduction globale de la vulnérabilité de l'activité
  - d'être limitée à 50 % de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière, et cumulée à partir de la date d'approbation du présent PPR
  - de ne pas créer de logement et de ne pas augmenter la capacité d'accueil
  - Cette extension est admise, par exception, en discontinuité des bâtiments existants

Dans le secteur **UEd**, seules peuvent être autorisées les constructions, installations et aménagements liés au projet de déchetterie.

Les bâtiments destinés à recevoir du public devront être situés à +0,20 au-dessus de la cote de référence.

Dans le secteur **UEs**, seules peuvent être autorisées les constructions, installations et aménagements liés à de l'équipement sportif.

Pour l'ensemble des secteurs **UE** et **UEd**, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Les gros équipements électriques et matériels sensibles à l'eau (tableau électrique, programmateur, module de commande, centrale de ventilation, climatisation, etc.) sont placés au minimum à +0,20m au-dessus de la cote de référence être implantés hors zone inondable, sont placées au minimum à +0,20m au-dessus de la cote de référence. Les citernes enterrées sont lestées et ancrées ; les orifices non-étanches et événements sont situés au-dessus de la cote de référence

- Les citernes et aires de stockage des produits polluants ou dangereux, si elles ne peuvent être implantées hors zone inondable, sont placées au minimum à +0,20m au-dessus de la cote de référence. Les citernes enterrées sont lestées et ancrées ; les orifices non-étanches et événements sont situés au-dessus de la cote de référence

- Un système d'obturation, temporaire ou permanent, des ouvertures dont tout ou partie se situe sous la cote de référence est prévu pour être utilisé en cas d'inondation afin d'empêcher l'eau de pénétrer, au moins lors des inondations les plus courantes : clapets anti-retour, dispositifs anti-inondation (batardeaux), etc. Pour ces derniers, leur hauteur est au minimum de 0,50m et limitée à 0,80m afin de permettre leur franchissement par les secours et d'éviter une différence de pression trop importante entre l'intérieur et l'extérieur

- Le réseau et le tableau de distribution électrique sont conçus et réalisés de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux hors d'eau
- Les parties d'ouvrages situées sous de la cote de référence (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques, etc.) sont conçues en matériaux insensibles à l'eau, et de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- Les aires de stationnement collectives, à condition d'être non closes, nécessaires aux activités existantes, et de faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés
- Les clôtures, à condition de minimiser les impacts hydrauliques, à l'aide d'orifices de décharge sous la cote de référence assurant une transparence globale de 30 %
- Les remblais liés aux opérations autorisées

*Pour les terrains concernés par l' enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi par le Rhône) et du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 (des) risque(s). A ce(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi et du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRi et du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

**Une partie de cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz (Eridan)**

**Les dispositions à respecter figurent dans les annexes du PLU (Servitudes d'Utilité Publique)**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UE3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## **UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

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

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

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

### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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.

### **5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

## **UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à :

- 50 mètres de l'axe de l'Autoroute 7 au sein des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier) ;
- 45 mètres de l'axe de la Nationale 7 pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions au sein des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier) ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'Autoroute 7 et 75 mètres de l'axe de la Nationale 7, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le long des rivières et canaux, 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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être distantes des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Dans le secteur **UEa**, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Cette règle ne s'applique 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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UE9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

Pour les secteurs **UEa** et **UEd**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Pour le secteur **UEs**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, 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 ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 11 mètres à l'égout des toitures.

Au sein du secteur **UEa**, la hauteur des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faitage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Au sein du secteur **UEs**, la hauteur des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 5 mètres.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UE11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions de 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.

## **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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **b) Prescriptions particulières pour les vélos :**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont de :

### **Bureaux :**

- Une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **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).

Dans le secteur **UEd**, les espaces verts devront représenter 30% minimum de la surface du secteur.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui ne figure pas à l'article **UT2** est interdit.

##### **UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Seuls sont autorisés :**

- Les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions, équipements, installations et aménagements liés à la vocation de la zone ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone, ...) ;
- Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone ;
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'aménagement de la zone.

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### **UT3 – ACCES 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 doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **UT4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Pour les constructions visées à l'article **UT2** et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

## **UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

### **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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être distantes des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

### **Cette règle ne s'applique 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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UT9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, 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 ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UT10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UT11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions de 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.

## **UT12 – 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **UT13 – 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).

**- TITRE II -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, ...

##### **1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - 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 et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;

**Les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.**

**La zone 1AUb devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte, tout en veillant à ne pas remettre 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 Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **1AU3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

### **1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

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

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

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

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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.

### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

## **1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 50 mètres de l'axe de l'Autoroute 7 au sein des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier) ;
- 3 mètres de l'axe des autres voies de circulation.

Le long des rivières et canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

### **1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

### **1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **1AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **1AU11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage et des perspectives.

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

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

### **Forme :**

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

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

### **Matériaux et couleurs :**

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes doivent être incorporées ou reliées à la construction principale.

Les teintes de couleur des enduits en façades seront mates, toujours ton sable de pays, sans jamais être blanches.

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

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

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

## 1AU12 – 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

#### **Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Hôtels et restaurants :**

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

### b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont de :

#### **Habitations :**

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

#### **Bureaux :**

- Une place par 60 m<sup>2</sup> 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, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de place équivalent dont il sera propriétaire ;
- soit que le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte les preuves de cette acquisition ;
- soit que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement 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.

### **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 (à l'exception du pin d'Alep) 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

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUr

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **1AUr1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone **1AUr**, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article **1AUr2** sont interdites.

##### **1AUr2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les constructions, aménagement et équipements liés et nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'ils ne remettent pas cause la vocation de la zone
- Les constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et aux renouvellements des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

**Les constructions autorisées dans la zone 1AUr ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.**

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du (des) Plan(s) de Prévention du Risque Inondation (PPRi du Rhône) et du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 (des) risque(s). A ce(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi et du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRi et du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **1AUr3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

### **1AUr4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

### **1AUr5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **1AUr6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 6 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des rivières et canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite des berges.

### **1AUr7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.

### **1AUr8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **1AUr9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions autorisées sur la zone ne pourra excéder 120m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol pour les installations (panneaux photovoltaïques) n'est pas réglementée.

### **1AUr10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain aux droits de la construction, n'excédera pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au transport de l'énergie, aux pylônes nécessaires à l'éclairage et à la surveillance du site, à condition qu'ils n'altèrent pas de manière importante les vues sur le paysage

### **1AUr11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions de 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 clôtures seront de type grillage plastifié d'une hauteur maximum de 2,10 m. Elles seront constituées de maille de dimensions 5cm x 10cm minimum, et devront être surélevées d'une dizaine de centimètre pour le passage de la petite faune. Les murs pleins et en bahuts sont interdits.

### **1AUr12 – STATIONNEMENT**

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

### **1AUr13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs 2AUh, 2AUe et 2AUr, tout ce qui ne figure pas à l'article 2AU2 est interdit.

##### **2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUh, 2AUe et 2AUr, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU.

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi par le Rhône) et du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 (des) risque(s). A ce(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi et du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRi et du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

**Une partie de cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz (Eridan)**

**Les dispositions à respecter figurent dans les annexes du PLU (Servitudes d'Utilité Publique)**

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### **2AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

##### **2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

##### **2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 mètres de l'axe de la Route Nationale N°7. Cette distance est portée à 45 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 3 mètres de l'axe des autres voies de circulation.

Le long des rivières et canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

## **2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

## **2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

**- TITRE III -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

##### **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, notamment :**

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;

##### **A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### 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 **250 m<sup>2</sup>** 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 limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m<sup>2</sup>, 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 250m<sup>2</sup>.

4- Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas deux unités bâties, chacune ne devant pas dépasser 20 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

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.

Dans le secteur **Ac**, sont également autorisées :

- L'exploitation des carrières.
- Les constructions et installations liées à l'activité des carrières.

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination dans les volumes existants, à vocation d'habitation, des bâtiments à la date d'approbation du P.L.U, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.**

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du (des) Plan(s) de Prévention du Risque Inondation (PPRi du Lez, PPRi par le Rhône) et du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 (des) risque(s). A ce(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi et du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRi et du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

**Une partie de cette zone est traversée par les canalisations suivantes :**

- transport de gaz (Eridan)
- transport de matières dangereuses (Oxyduc Air Liquide)
- transport d'hydrocarbures (société du pipeline Méditerranée – Rhône – SPMR).

**Les dispositions à respecter figurent dans les annexes du PLU (Servitudes d'Utilité Publique)**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **A3 – ACCES 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 doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

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

Pour les constructions visées à l'article **A2**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

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

### 3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. 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 V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

### **A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

### **A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 50 mètres de l'axe de l'Autoroute 7 au sein des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier) ;
- 35 mètres de l'axe de la Route Nationale N°7. Cette distance est portée à 45 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 25 mètres de l'axe de la Route Départementale N°994. Cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 15 mètres de l'axe des Routes Départementales N°44, N°26, N°152, N°12, et N°206 ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies de circulation.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A7 et 75 mètres de l'axe de la Nationale 7, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le long des rivières et canaux, les constructions doivent 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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

**A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

**Cette règle ne s'applique 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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

**A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme

**A9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol existante du bâtiment et ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol à plus de 250 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

**Cette règle ne s'applique 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.

**A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

**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.
- Aux bâtiments et installations (autres que les habitations) à vocation agricole lorsque cela est justifié par des contraintes techniques.

**A11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions de 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.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

**A12 – STATIONNEMENT**

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

**A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les surface minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau.

**- TITRE IV -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE X

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

##### **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) Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;

**Dans le secteur Np, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles figurant au 6 de l'article N2.**

##### **N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1) Rappel**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

###### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

###### 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante, 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 **250 m<sup>2</sup>** 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 des espaces agricoles 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 limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation** dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m<sup>2</sup>, dès lors que cette extension ne compromet pas la vocation naturelle et paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250 m<sup>2</sup> ;

**4- Les annexes des constructions à usage d'habitation** dès lors qu'elles ne dépassent pas deux unités bâties, chacune ne devant pas dépasser 20 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

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.

Peuvent notamment être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques.

**6- Dans le secteur Np,** seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination dans les volumes existants, à vocation d'habitation, des bâtiments à la date d'approbation du P.L.U, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.**

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du (des) Plan(s) de Prévention du Risque Inondation (PPRi du Lez, PPRi par le Rhône) et du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF du Massif d'Uchaux) 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 (des) risque(s). A ce(s) risque(s) correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques*

*issues du règlement du PPRi et du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRi et du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

**Une partie de cette zone est traversée par les canalisations suivantes :**

**- transport de gaz (Eridan)**

**- transport de matières dangereuses (Oxyduc Air Liquide)**

**- transport d'hydrocarbures (société du pipeline Méditerranée – Rhône – SPMR).**

**Les dispositions à respecter figurent dans les annexes du PLU (Servitudes d'Utilité Publique)**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N3 – ACCES 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 doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

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

Pour les constructions visées à l'article **N2**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

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

### 3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. 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 V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 20 Février 2019).

## **N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 50 mètres de l'axe de l'Autoroute 7 au sein des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier) ;
- 35 mètres de l'axe de la Route Nationale N°7. Cette distance est portée à 45 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 25 mètres de l'axe de la Route Départementale N°994. Cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 15 mètres de l'axe des Routes Départementales N°44, N°26, N°152, N°12, et N°206 ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies de circulation.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A7 et 75

mètres de l'axe de la Nationale 7, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le long des rivières et canaux, les constructions doivent 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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole, aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public pour lesquelles il n'y a pas de règles d'implantation par rapport à l'autoroute.

**N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

**Cette règle ne s'applique 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'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

**N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme

**N9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol existante du bâtiment et ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol à plus de 250 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

**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.

## **N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

**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.

## **N11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions de 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.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

## **N12 – STATIONNEMENT**

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

## **N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction seront traitées en espaces naturels, cultivées et plantées.

Les plantations existantes seront maintenues.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Au sein du secteur **E1** identifié au titre de l'article L.151-23 du CU, seuls pourront être autorisés les travaux et aménagements concourant à la préservation de la zone de reproduction du guêpier d'Europe.

Au sein du secteur **E2** identifié au titre de l'article L.151-23 du CU, seuls les travaux et aménagements concourant à la restauration et l'entretien de la mare peuvent être autorisés.

**- TITRE V -**

**LOCALISATION DES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS AU  
TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE  
L'URBANISME**

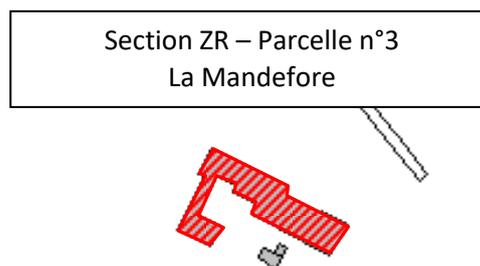
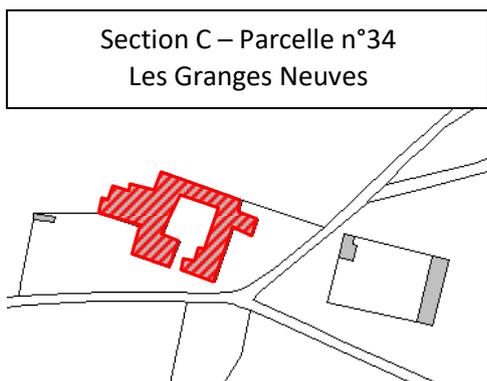
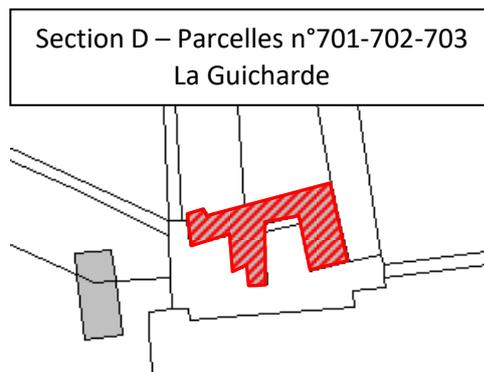
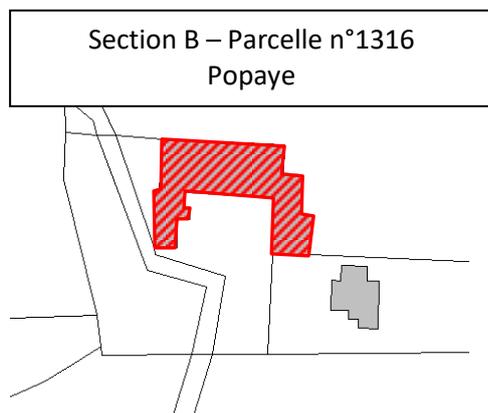
Une identification du patrimoine bâti agricole remarquable au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été effectuée. Ce sont des éléments qui participent à l'identité du territoire et qu'il convient de protéger. On permet ainsi la restauration et le changement de destination (transformation en logement) dans les volumes existants, pour des motifs d'ordre culturel, patrimonial et architectural.

L'article L.151-11 précise : « Dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Au total, la municipalité a répertorié 4 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

#### Identification sur fond cadastral des bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments identifiés, en rouge hachuré, sont concernés par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.



**- TITRE VI -**  
**DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT**  
**DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE**  
**CONTRE L'INCENDIE**

# TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure		Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction d'une surface totale de plancher <math>\leq 50m^2</math> (hors construction en forêt) et :</li> <li>► Absence d'habitation ou d'activité d'élevage</li> <li>► 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)</li> <li>► Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation individuelle (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math></li> <li>- Lotissement d'habitations individuelles (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- ERP d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- Hangar agricole d'une surface totale de plancher <math>\leq 10000m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité <math>\leq 10</math> véhicules</li> <li>- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping <math>\leq 25</math> emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique</li> </ul>	<p><b>Volume minimal de 30m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Pl de 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure ou</li> <li>1 PENA de 30m<sup>3</sup></li> </ul> <p>Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</p>	Situé à moins de 400m	Risque COURANT Très Faible
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation individuelle (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math></li> <li>- Lotissement d'habitations individuelles (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- ERP d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- Hangar agricole d'une surface totale de plancher <math>\leq 10000m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité <math>\leq 10</math> véhicules</li> <li>- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping <math>\leq 25</math> emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique</li> </ul>	<p><b>Volume minimal de 30m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Pl de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure ou</li> <li>1 PENA de 30m<sup>3</sup></li> </ul>	Situé à moins de 200m
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation individuelle (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250 m^2</math></li> <li>- Lotissement comportant au moins une habitation individuelle (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250 m^2</math></li> <li>- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2<sup>ème</sup> famille collective (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- Habitation de la 2<sup>ème</sup> famille collective (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>&gt; 8m</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie avec locaux à sommeil (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 500 m^2</math></li> <li>- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 500m^2</math></li> <li>- ERP du type N, R, V, W, X du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 1000m^2</math></li> <li>- ERP du type EF</li> <li>- ERP d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>&gt; 8m</math></li> <li>- ERP d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- Hangar agricole d'une surface totale de plancher <math>&gt; 10000m^2</math> et <math>\leq 2000 m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité <math>&gt; 10</math> et <math>\leq 50</math> véhicules</li> <li>- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)</li> <li>- Aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>- Camping d'une capacité <math>&gt; 25</math> emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique</li> </ul>	<p><b>Volume minimal de 120 m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Pl de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou</li> <li>1 PENA de 120m<sup>3</sup></li> </ul>	Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou Situé à moins de 100m (si PENA)	Risque COURANT Ordinaire	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation de la 2<sup>ème</sup> famille collective (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2<sup>ème</sup> famille collective (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie avec locaux à sommeil (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 500m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 500m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- ERP de type N, R, V, W, X du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- ERP d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math> et PBDN <math>&gt; 8m</math></li> <li>- ERP d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- activité tertiaire : <math>+60m^3/h</math> (<math>+30m^3/h</math> si EAE) par tranche de <math>1000m^2</math> au-delà de <math>2000m^2</math></li> <li>- autres ERT : <math>+90m^3/h</math> (<math>+45m^3/h</math> si EAE) par tranche de <math>1000m^2</math> au-delà de <math>2000m^2</math></li> <li>- Hangar agricole d'une surface totale de plancher <math>&gt; 20000m^2</math> et <math>\leq 40000m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert <math>&gt; 50</math> et <math>\leq 250</math> véhicules</li> <li>- 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</li> </ul>	<p><b>Volume minimal de 240m<sup>3</sup> utilisable même si EAE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Pl de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures</li> <li>+</li> <li>1 Pl de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou</li> <li>1 PENA de 120m<sup>3</sup></li> </ul> <p>(+1 ou plusieurs PEI supplémentaires, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</li> <li>1<sup>er</sup> PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</li> <li>2<sup>ème</sup> PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)</li> <li>Au-delà du 2<sup>ème</sup> PEI situé à moins de 500m</li> </ul>	Risque COURANT Important

\* mur de séparation CF2h ou REI120

- 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 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures  
+  
1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup> si ≤ 50 emplacements  
ou  
1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 120m<sup>3</sup> si > 50 et ≤ 200 emplacements  
ou  
2 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 2 PENA de 120m<sup>3</sup> si > 200 emplacements

1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures  
ou  
1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures  
ou  
1 PENA de 120m<sup>3</sup>  
ou  
1 PI compris entre 30 et 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m<sup>3</sup>

1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure  
ou  
1 PENA de 60m<sup>3</sup>  
ou  
1 PI compris entre 30 et 60m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m<sup>3</sup>

Situé à moins de 50m de l'entrée principale de l'emplacement le plus éloigné  
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 m<sup>2</sup>

Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- ☑ surface maximum des cellules 4000 m<sup>2</sup> (7000m<sup>2</sup> si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP.
- ☑ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade. Ces murs d'hébergement PF 1 h ou REI 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 360m<sup>3</sup> utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 » PI DN 150 à privilégier  
(+ 1 ou plusieurs PI de 60m<sup>3</sup>/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)

(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m<sup>3</sup>)

1<sup>er</sup> PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)

2<sup>ème</sup> PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)

Au-delà du 2<sup>ème</sup> PEI situé à moins de 500m

Risque PARTICULIER

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
débit simultané	120m <sup>3</sup> /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m <sup>3</sup> /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m <sup>3</sup> /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)
	100m au maximum	100m au maximum	100m au maximum
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m
	Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m <sup>3</sup> )		
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum		