

MONDRAGON



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Mondragon
commune du Vaucluse

PIECE N° **3**

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

REGLEMENT

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

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

13/05/2024

SOMMAIRE

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

- 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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

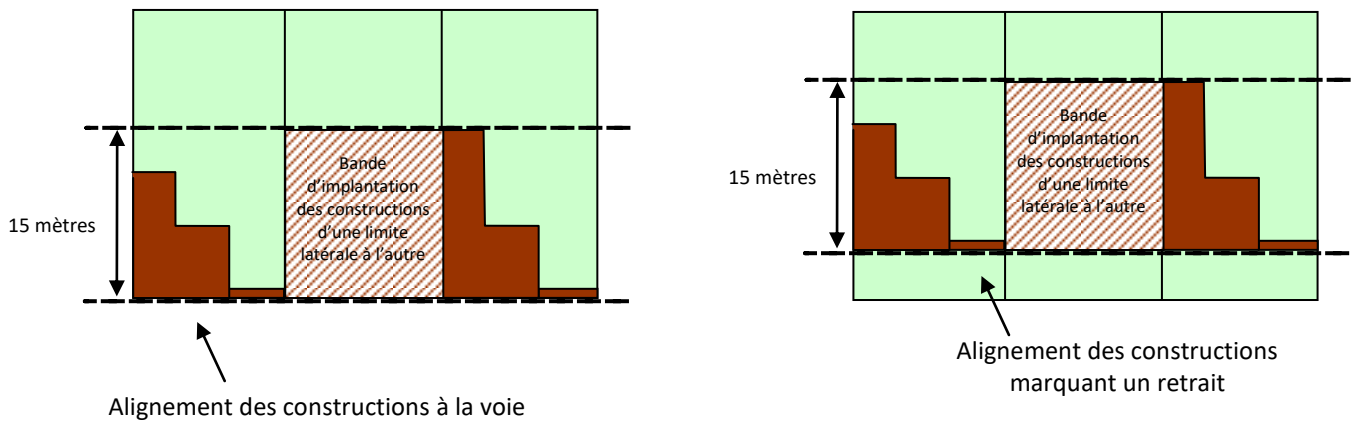
relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

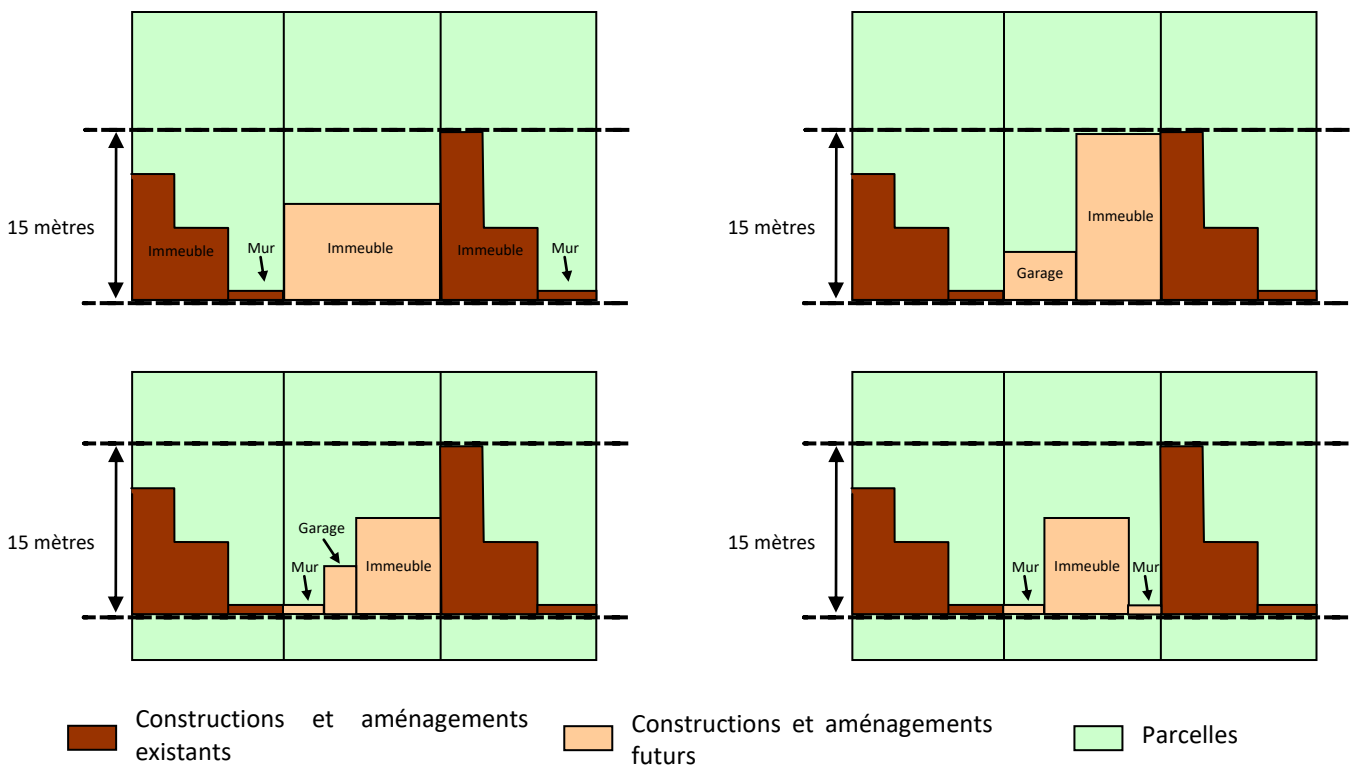
En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de fait.

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 :

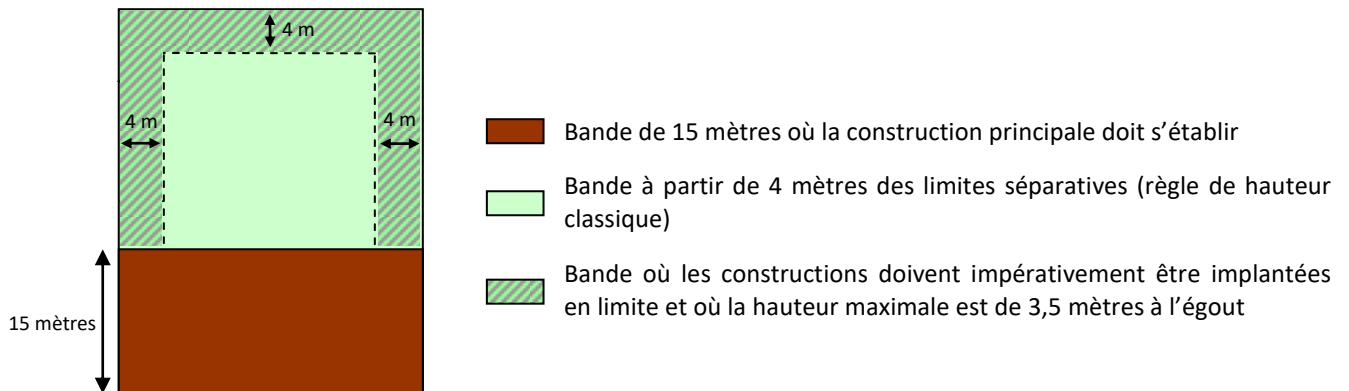


Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

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 m², y compris les accès.

Les besoins a minima à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² 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 m², 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 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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 faitage.

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 faitage. Elles devront avoir une forme simple parallépipédique : 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.

UB12 – STATIONNEMENT

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² 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 m², 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 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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 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.

UC12 – STATIONNEMENT

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² 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 m², 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 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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 m². 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.

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 placés 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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.

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 faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

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 m², 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 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont de :

Bureaux :

- Une place par 60 m² 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 caravaning 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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 m², 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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 parallépipédique : 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 m², y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² 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 m², 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 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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 120m².

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 m²** de surface de plancher.
- les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, ...)

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

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

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

3- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m², 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 250m².

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 m². Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m² 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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 m².

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 80 m² 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 7 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 m²** de surface de plancher.
- les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, ...)

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

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

possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.

- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage 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 m², 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 m² ;

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 m². Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m² 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 Npv, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque.

7- 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 VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

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.
- Aux constructions autorisées dans le secteur Npv.

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 m².

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 80 m² plage comprise.

Dans le secteur Npv, l'emprise au sol créée des bâtiments ne pourra excéder 300 m².

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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.

Dans le secteur Npv, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres au point le plus haut.

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.

Dans le secteur Npv, les clôtures devront être constituées d'un grillage à mailles larges

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 IDENTIFIES AU
TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE
L'URBANISME**

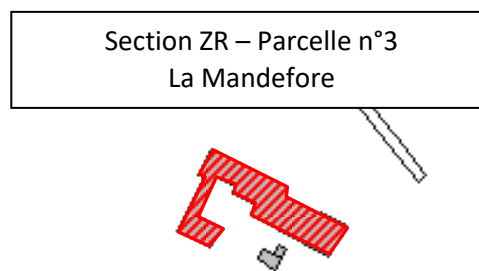
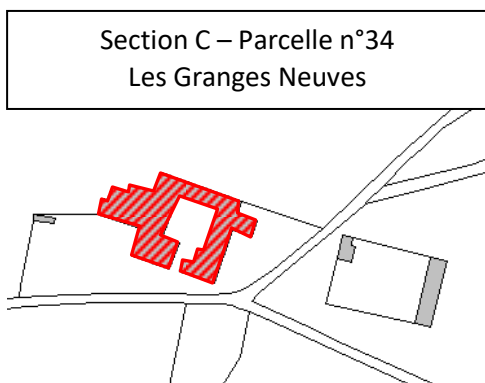
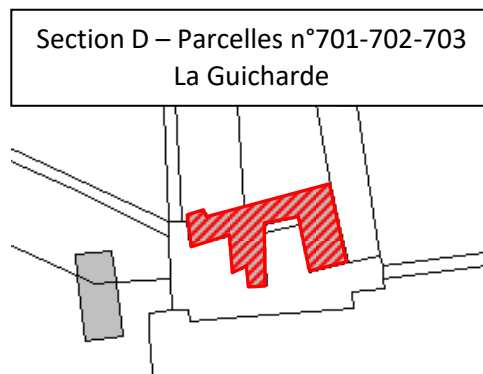
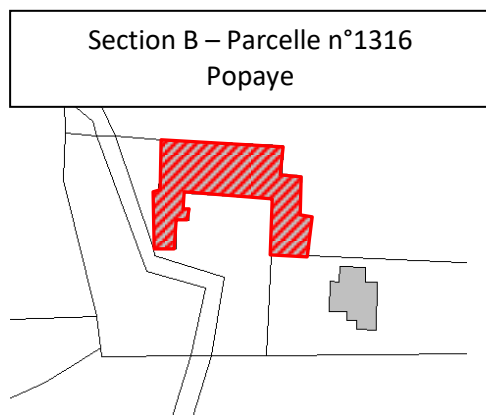
Une identification du patrimoine bâti agricole remarquable au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été effectuée. Ce sont des éléments qui participent à l'identité du territoire et qu'il convient de protéger. On permet ainsi la restauration et le changement de destination (transformation 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**



Quel est mon projet ?

Quel type de risque ?

Quels sont les besoins en eau des sapeurs-pompiers ?

Quelle distance entre le PEI et la construction ?

- Construction d'une surface totale de plancher $\leq 50m^2$ (hors construction en forêt) et :

- Absence d'habitation ou d'activité d'élevage
- Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'éloignement de 8m minimum) ou à l'espace naturel combustible (distance d'éloignement minimum de 50m avec application de l'obligation légale de débroussaillage si massif forestier)
- Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI
- Serre tubulaire ou bi-tubulaire

- Habitation individuelle (1ère et 2ème famille)

- Lotissement d'habitations individuelles (1ère et 2ème famille)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$
- **ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$**
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité ≤ 10 véhicules
- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).

- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$)

- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$)
- Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8m$)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$
- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $\leq 8m$) *
- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$ *
- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$
- ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$
- ERP du type EF
- **ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$**
- **ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $\leq 8m$**
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$ et $\leq 2000m^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité > 10 et ≤ 50 véhicules
- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)
- Aire d'accueil des gens du voyage

- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).

Risque COURANT Très Faible

Risque COURANT Faible

Volume minimal de 30m³ utilisable :

- 1. PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1. PENA de 30m³
- Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire

Volume minimal de 30m³ utilisable :

- 1. PI de 30m³/h pendant 1 heure ou
- 1. PENA de 30m³

Rural

Situé à moins de 400m

Urbain

Situé à moins de 200m

- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$)
- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$)
- Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8m$)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$
- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $\leq 8m$) *
- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$ *
- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$
- ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$
- ERP du type EF
- **ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$**
- **ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $\leq 8m$**
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$ et $\leq 2000m^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité > 10 et ≤ 50 véhicules
- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)
- Aire d'accueil des gens du voyage

- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).

Risque COURANT Ordinaire

Risque COURANT Ordinaire

Volume minimal de 120m³ utilisable :

- 1. PI de 60m³/h pendant 2 heures
- ou
- 1. PENA de 120m³

Rural

Situé à moins de 200m (60m si présence d'une colonne sèche)

* Exception : Situé à moins de 150m

Urbain

Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche)

1. PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1. PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1. PENA de 30m³

situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné

- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN $> 8m$)
- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN $> 8m$)
- Résidence de tourisme (PBDN $> 8m$)
- Habitation de la 3ème famille A ou B
- Habitation de la 4ème famille
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$
- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $> 8m$)
- ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe $> 500m^2$
- ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 500m^2$ et $\leq 4000m^2$
- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$
- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$
- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$
- **ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $> 8m$**
- **ERT d'une surface totale de plancher non recoupée (mur de séparation CF2h ou REI120) $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$**
- activité tertiaire : $+60m^3/h$ ($+30m^3/h$ si EAE) par tranches de $1000m^2$ au-delà de $2000m^2$
- autres ERT : $+90m^3/h$ ($+45m^3/h$ si EAE) par tranches de $1000m^2$ au-delà de $2000m^2$
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $> 2000m^2$ et $\leq 4000m^2$
- Parc de stationnement couvert > 50 et ≤ 250 véhicules
- Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : intra-muros: historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé

Risque COURANT Important

Volume minimal de 240m³ utilisable

même si Extinction Automatique à Eau :

- 1. PI de 60m³/h pendant 2 heures
- +
 - 1. PI de 60m³/h pendant 2 heures
 - ou
 - 1. PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PEI répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)

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

2ème PEI situé à moins de 300m (150m si PEINA)

Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m



Quel est mon projet ?

Quels sont les besoins en eau des sapeurs-pompiers ?

Quelle distance entre le PEI et la construction ?

Quel type de risque ?

- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique

Constructions en forêt :

- Zone à urbaniser (ex ZAUP au sens du PIG)

- Construction ou réhabilitation (avec changement de destination ou d'usage et/ou avec création de nouveaux logements) **si autorisé par PLU ou PPRIF**

- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement de destination ou d'usage et sans création de nouveaux logements) **si autorisé par PLU ou PPRIF**

1. PI de 60m³/h pendant 2 heures
+
1. PI de 60m³/h ou 1. PENA de 60m³ si ≤ 50 emplacements
ou
1. PI de 60m³/h pendant 2 heures
ou
2. PI de 60m³/h ou 1. PENA de 120m³ si > 50 et ≤ 200 emplacements
ou
2. PI de 60m³/h ou 2. PENA de 120m³ si > 200 emplacements

1. PI de 60m³/h pendant 2 heures

1. PI de 60 m³/h pendant 2 heures

1. PENA de 120m³

1. PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1. PENA de 60m³

1. PI de 60 m³/h pendant 1 heure

ou
1. PENA de 60m³

ou
1. PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1. PENA de 30m³

Situé à moins de 50m de l'entrée principale

Situé à 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 sur face totale de plancher > 4000 m²

Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP.

murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade.

Ces murs d'hébergé PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1. m de la couverture.

les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique.

- Parc de stationnement couvert d'une capacité > 250 véhicules

Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 »
PI DN 150 à privilégier
(+ 1. ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)
(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)

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

2ème PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)

Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m

Risque PARTICULIER

- ZAC, Zi, ZAE, etc. :

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
débit simultané	120m ³ /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m ³ /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m ³ /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)
		100m au maximum	
		200m au maximum	
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum		
	Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)		

