CADEROUSSE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Extraits de règlement

Titre 1 (chapitres A et B) ; Zone UB ; Titre 6

28/03/2024

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C.MIROUX	Directrice
JB. PORHEL	Responsable urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

TITRE 1 : Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées surun document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titred'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
- les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanismeannexées au présent P.L.U.

ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCALD'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- la zone Urbaine du centre-historique **UA**
- la zone Urbaine **UB** qui correspond à la première couronne d'urbanisation à dominante résidentielle comprenant :
    - le secteur **UBb** relatif à l'espace de fonctionnement d'une activité économique.
- la zone Urbaine **UC** à dominante d'équipements
- la zone Urbaine **UD** correspondant aux zones résidentielles isolées
- la zone Urbaine Economique **UE** correspondant aux secteurs d'activités économiques de la commune

2/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- Les zones agricoles, dites zones **A** comprenant :
    - un secteur **Ap** présentant une sensibilité paysagère particulière ;
    - un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Am** relatif au Mas de l'Esquirou

3/ Les zones naturelles et forestières - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- la zone Naturelle, dite zone **N** comprenant les secteurs suivants :
    - le secteur **Nf** relatif au domaine concédé à la CNR
    - le secteur **Ng** relatif à la carrière
    - un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Npv** relatif au parc photovoltaïque
    - un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Nl** relatif aux espaces de loisirs

4/ Autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement ;
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement.

5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

- Les zones concernées par le risque d'inondation et nécessitant des adaptations
- Les zones concernées par le risque feux de forêt et nécessitant des adaptations

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

B/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 3 – PERIMETRE DE PROTECTION AUTOUR DE LA STATION D'EPURATION

Au titre de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

« 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; »

A ce titre, au sein du périmètre identifié aux documents graphiques, toute construction et installation autre que celles nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration est interdite.

ARTICLE DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

ARTICLE DG 6 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

L'article R 151-13 du code de l'urbanisme prévoit que les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

A ce titre, les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé ou d'action sociale
- Salles d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public.

Pour ces sous destinations uniquement, les articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne sont pas règlementés.

ARTICLE DG 7 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.

- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE DG 8 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès ;

- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents…) ;

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE DG 9 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG 10 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUXBATIMENTS SINISTRES

Conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE DG 11 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 2 du titre II.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules en dehors des voies de circulation.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de

stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

2/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière lesautres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

3/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

ARTICLE DG 12 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises aux recommandations suivantes :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement de régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte in situ ;
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres serontrecueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau…)
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter ;
- La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé ;
- Les demandes d'opérations d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants ;
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Le bassin des piscines doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.

ARTICLE DG 13 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles en matière de défense extérieure contre l'incendie précisées au Titre 6 du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie – RDDECI du 1er décembre 2023).

ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond à la première couronne résidentielle d'urbanisation.

La zone UB comprend cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les dispositions devront être respectées :

- OAP N°1 dite de « Renouvellement urbain »
- OAP N°2 route de Châteauneuf
- OAP N°3 – secteur Sud
- OAP N°4 – Secteur Nord
- OPA N°5 - Secteur Nord Est/ stade

Elle comprend aussi un secteur **UBb** correspondant à l'espace de fonctionnement d'une activité économique.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE UB 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sontincompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail autres que celles visées à l'article UB2
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service…)
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UB 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 200 m².

- Sur les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement doit être compatible avec les dispositions de l'OAP et réalisé en une ou plusieurs opérationsd'ensemble.

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiquesénoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE UB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A- Mixité sociale

Non règlementée

ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux servicespublics ou d'intérêt collectif.

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situédans les Dispositions Générales (Titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies

dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9 m à l'égout.

De plus, sur les secteurs concernés par une OAP, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

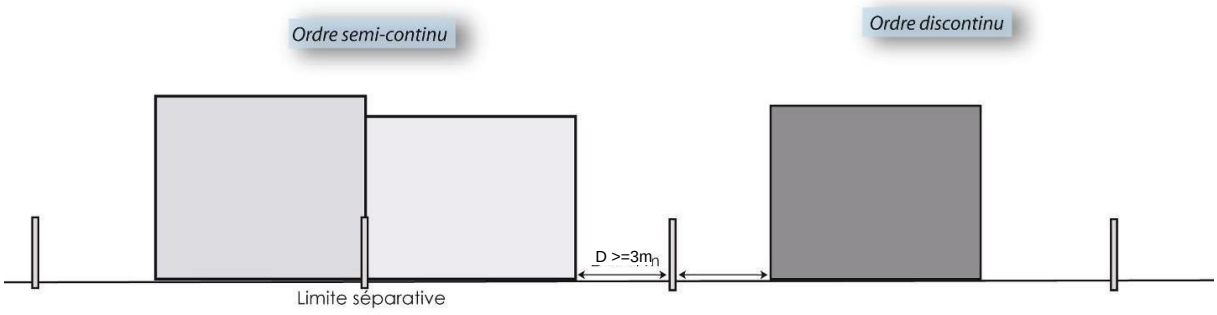
Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit à une distanceminimale de 3 mètres.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- En ordre semi-continu, sur une limite ;
- En ordre discontinu, en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB



Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres à compter du sommet des berges des cours d'eau.

En secteur UBb :

Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- En ordre semi-continu, sur une limite ;
- En ordre discontinu, en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En outre, en limite avec la zone **A**, les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 10 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE UB 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Couvertures

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 25 et 35%. Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieillies, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% de la surface d'un pan de toiture, et qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public ou d'un monument.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle à deux rangs minimum.

5.3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.4. Balcons et saillies

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

Toute autre forme de saillie que le balcon est interdite à l'exclusion de la saillie de toitures (mur gouttereau et génoises).

5.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein muni d'orifices de décharge au niveau du sol ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 m, muni d'orifices de décharge au niveau du sol, et surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

En tout état de cause, les clôtures devront minimiser les impacts hydrauliques.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les boîtes aux lettres et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau…) seront encastrés dans les parties maçonnées et positionnés de préférence à une hauteur de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces vertsdoit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

6.4. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

6.5. Mesures prises pour le traitement des interfaces entre zones urbaines et zones agricoles

En secteur UBb :

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

ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG11 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Pour les logements de moins de 60 m² : 1 place/ logement Pour les logements de plus de 60 m² : 1 place / 60m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à 2 places par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 50m² de surface de plancher	
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux vélos représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE UB 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps, en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrersur le terrain depuis la voie.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable decaractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumiset conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17.

Il est rappelé que les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eauxpluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

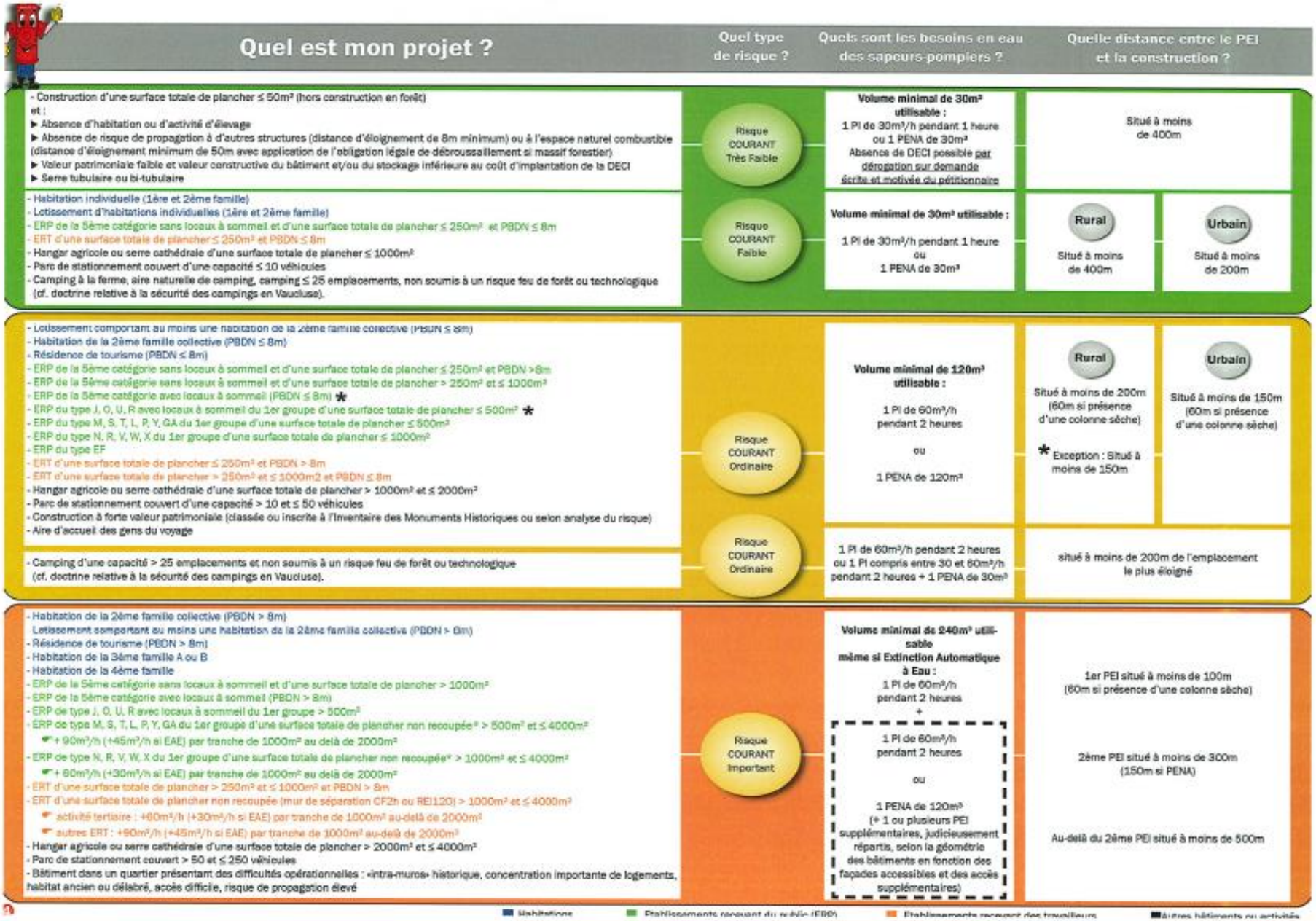
Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

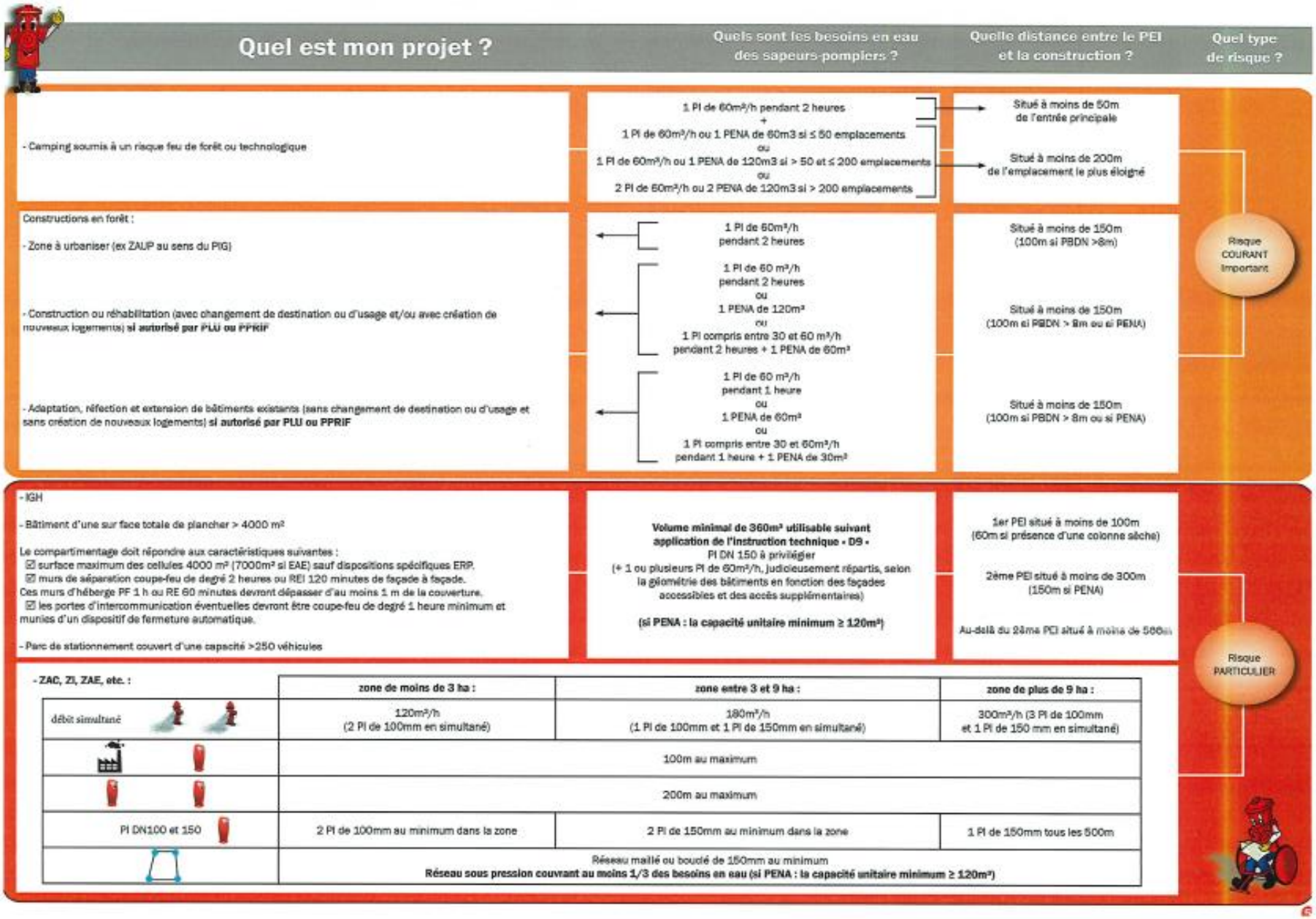
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsiqu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 - Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

TITRE 6 : DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI)


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 ≤ 50m² (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 débroussaillement 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 ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m
- ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher ≤ 1000m²
- 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).
Risque COURANT Très 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
Situé à moins de 400m
Risque COURANT Faible
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 ≤ 8m)
- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN ≤ 8m)
- Résidence de tourisme (PBDN ≤ 8m)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN >8m
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m²
- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN ≤ 8m) *
- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m² *
- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m²
- ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 1000m²
- ERP du type EF
- ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN > 8m
- ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m2 et PBDN ≤ 8m
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher > 1000m² et ≤ 2000m²
- 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
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)
Risque COURANT Ordinaire
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 > 1000m²
- 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 > 500m²
- ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* > 500m² et ≤ 4000m²
+ 90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m²
- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* > 1000m² et ≤ 4000m²
+ 60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m²
- ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m² et PBDN > 8m
- ERT d'une surface totale de plancher non recoupée (mur de séparation CF2h ou REI120) > 1000m² et ≤ 4000m²
activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²
autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher > 2000m² et ≤ 4000m²
- 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 supplémentaires, judicieusement 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 PENA)
Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m
Habitations
Établissements recevant du public (ERP)
Établissements recevant des travailleurs
Autres bâtiments ou activités


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
1 PI de 60m³/h pendant 2 heures
+
1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m3 si ≤ 50 emplacements
ou
1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m3 si > 50 et ≤ 200 emplacements
ou
2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m3 si > 200 emplacements
Situé à moins de 50m de l'entrée principale
Situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné
Constructions en forêt :
- Zone à urbaniser (ex ZAUP au sens du PIG)
1 PI de 60m³/h pendant 2 heures
Situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)
- Construction ou réhabilitation (avec changement de destination ou d'usage et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRIF
1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures
ou
1 PENA de 120m³
ou
1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³
Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)
- 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 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 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'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture.
☑ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique.
- Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules
Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 »
PI DN 150 à privilégier
(+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)
(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)
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
120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)
180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)
300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)
100m au maximum
200m au maximum
PI DN100 et 150
2 PI de 100mm au minimum dans la zone
2 PI de 150mm au minimum dans la zone
1 PI de 150mm tous les 500m
Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum
Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)

CADEROUSSE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 1

REGLEMENT

28/03/2024

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C.MIROUX	Directrice
JB. PORHEL	Responsable urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

Sommaire

TITRE 1 : Dispositions générales 3
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME 4
B/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE 6
C/ LEXIQUE 10
TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 15
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER 20
ZONE UA 21
ZONE UB 30
ZONE UC 38
Zone UD 44
ZONE UE 51
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 57
ZONE AGRICOLE (A) 58
ZONE NATURELLE (N) 65
TITRE 5 – ANNEXES : AUTRES DISPOSITIONS INFORMATIVES 71
INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES 72
TITRE 6 : DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI) 77

TITRE 1 : Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées surun document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titred'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
- les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanismeannexées au présent P.L.U.

ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCALD'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- la zone Urbaine du centre-historique **UA**
- la zone Urbaine **UB** qui correspond à la première couronne d'urbanisation à dominante résidentielle
- la zone Urbaine **UC** à dominante d'équipements
- la zone Urbaine **UD** correspondant aux zones résidentielles isolées
- la zone Urbaine Economique **UE** correspondant aux secteurs d'activités économiques de la commune

2/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- Les zones agricoles, dites zones **A** comprenant :
    - un secteur **Ap** présentant une sensibilité paysagère particulière ;
    - un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Am** relatif au Mas de l'Esquirou

3/ Les zones naturelles et forestières - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- la zone Naturelle, dite zone **N** comprenant les secteurs suivants :
    - le secteur **Nf** relatif au domaine concédé à la CNR
    - le secteur **Ng** relatif à la carrière
    - un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Npv** relatif au parc photovoltaïque
    - un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **Nl** relatif aux espaces de loisirs

4/ Autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement ;
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement.

5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

- Les zones concernées par le risque d'inondation et nécessitant des adaptations
- Les zones concernées par le risque feux de forêt et nécessitant des adaptations

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

B/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 3 – PERIMETRE DE PROTECTION AUTOUR DE LA STATION D'EPURATION

Au titre de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

« 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; »

A ce titre, au sein du périmètre identifié aux documents graphiques, toute construction et installation autre que celles nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration est interdite.

ARTICLE DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

ARTICLE DG 6 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

L'article R 151-13 du code de l'urbanisme prévoit que les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

A ce titre, les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé ou d'action sociale
- Salles d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public.

Pour ces sous destinations uniquement, les articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne sont pas règlementés.

ARTICLE DG 7 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.

- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE DG 8 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès ;

- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents…) ;

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE DG 9 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG 10 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUXBATIMENTS SINISTRES

Conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE DG 11 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 2 du titre II.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules en dehors des voies de circulation.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de

stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

2/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière lesautres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

3/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

ARTICLE DG 12 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises aux recommandations suivantes :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement de régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte in situ ;
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres serontrecueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau…)
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter ;
- La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé ;
- Les demandes d'opérations d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants ;
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Le bassin des piscines doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.

ARTICLE DG 13 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles en matière de défense extérieure contre l'incendie précisées au Titre 6 du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie – RDDECI du 1er décembre 2023).

C/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terraindepuis la voie.

Acrotère : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphériedu bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Adossement : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur toute la façade.

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Affouillement : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ….). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les
normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055

Baie : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

Bâtiment : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.

Caravane : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Clôture : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.

Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière ;2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Construction à destination d'exploitation agricole et forestière » :

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité

agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Construction à destination d'habitation

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Construction à destination de commerce et activité de service

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au

fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Cette destination comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Construction principale : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que la construction principale.

Corniche : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale.

Desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Egout du toit : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

Emprise au sol : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :

- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
- des bassins de rétention

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).

Extension : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

Espaces verts : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée :

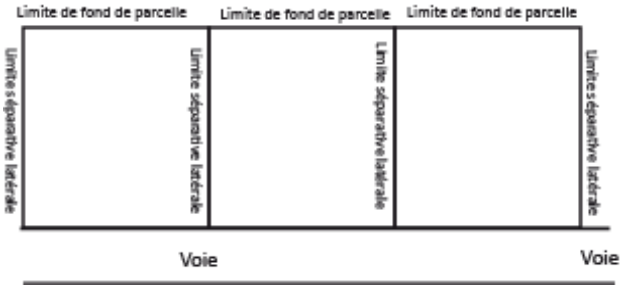
- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- à la partie supérieure de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

Cette hauteur est calculée :

- en tout point du terrain naturel ou excavé lorsque le projet est en exhaussement
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

Limites séparatives : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncières contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Mur-bahut : muret bas supportant un élément à claire-voie.

Mur de clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative desdeux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de
cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…

Mur écran : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans, …) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Reconstruction après sinistre : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.

Remblais : Masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux.

Ripisylve : La ripisylve est la végétation bordant les milieux aquatiques. Elle peut former un liseré étroit ou un corridor très large.

Pleine terre : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

Surélévation : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sansmodification de l'emprise au sol.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Surface de plancher : Elle est définie à l'article L111-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Voie : toutes les voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut (public ou privé) et quel que soit leur fonction (piétonne, cycliste, roues, chemins notamment).

TITRE 2 :
VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE PE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment quisera apprécié en tant que tel.

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment et de préférence à une altitude de 29,75 m NGF minimum compte tenu du risque d'inondation présent sur la commune.

Au sein des Périmètres de Protection des Monuments Historiques ou Périmètre Délimité des Abords (PDA), ces dispositifs sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

Les opérations d'aménagement de plus de 500 m² de surface de plancher doivent prendre en compte lesdispositions suivantes :

- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc.…).

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Les constructions à usage d'activité situées dans les zones d'activité sont des secteurs privilégiés pour le développement des énergies renouvelables. Ainsi, il est recommandé pour les nouvelles constructions d'orienter une partie de leur consommation vers une production énergétique renouvelable en valorisant lestoitures exposées à l'Ouest et au Sud des bâtiments. Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m² l'opération doit valoriser une part de sa surface de toiture par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs. Les dispositifs de production d'énergie renouvelables pourront également être réalisés sur les ombrières des parkings.

ARTICLE PE2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES A FAIBLE EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés crées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ouhybrides.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 500 m² de surface de plancher mettent en œuvre au moins 2 places de stationnement par opération sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

ARTICLE PE3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL

L'article L151-23-du Code de l'Urbanisme permet au règlement d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour lapréservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à chaque zone contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, les patrimoines végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Prescriptions spécifiques :

Les espaces verts paysagers

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un aplat de couleur.

Ces espaces sont protégés pour des motifs d'ordres paysagers et de cadre de vie.

Leur aspect naturel et végétal doit être conservé. Seuls sont autorisés les travaux et aménagements légersnécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à la création d'accès véhicules, de cheminements piétons ou cyclables.

Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre que les abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les mares, zones humides

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un aplat de couleur.

Ils correspondent à des espaces naturels à fort intérêt écologique.

Tout aménagement autre que nécessaire à la préservation du milieu naturel est interdit afin d'assurer la préservation de ces espaces.

ARTICLE PE4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

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

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document :

Les bâtiments repérés, les éléments bâtis singuliers et les ensembles bâtis :

Les édifices singuliers sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils

répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :

N°	Nom	Type
B1	Lavoir	Élément bâti particulier
B2	Poterne du Barri	Bâtiment à protéger
B3	Hôtel de ville	Élément bâti particulier
B4	Maison Ancezune	Bâtiment à protéger
B5	Façades	Élément bâti particulier
B6	Vestiges de la radio de Jean Moulin	Élément bâti particulier
B7	Croix place de l'Eglise	Élément bâti particulier
B8	Mur de Gramont	Élément bâti particulier
B9	Lavoir	Élément bâti particulier
B10	Noria du château	Élément bâti particulier
B 11	Impasse Benoît Tranquille Berbiguier	Élément bâti particulier
B12	Ancien couvent	Bâtiment à protéger
B13	Lavoir	Élément bâti particulier
B14	Ancienne borne kilométrique	Élément bâti particulier

Prescriptions spécifiques :

A- Les bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée quedans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement

doivent :

a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié àses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

B- Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement ‹ tel que portes, portails, lavoirs, statues, fontaine, ...› doit être à protéger, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

C- Les alignements d'arbres

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de points verts.

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt paysager, éléments
identitaires du cœur de village.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité ou de maladie ;
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ou de restructuration d'un espace public sur lequel sont plantés les arbres.

Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être **compensé** par la plantation d'un arbre de haute tige, **dans le respect du principe d'alignement planté**. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone **UA** correspond au centre ancien de la ville. C'est une zone urbaine dense composée d'habitat et de petites activités commerciales ou artisanales, dont le cadre architectural et la proximité aux commerces sont à préserver.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE UA 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail autres que celles visées à l'article UA2 ;
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service…) ;
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

ARTICLE UA 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 100 m².

2.2 Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE UA 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A- Diversité commerciale

En application de l'article L 151-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce de détail ou d'activités de service le long des linéaires identifiés aux documents graphiques est interdit.

B- Mixité sociale

Non règlementée

ARTICLE UA 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementée

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (Titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

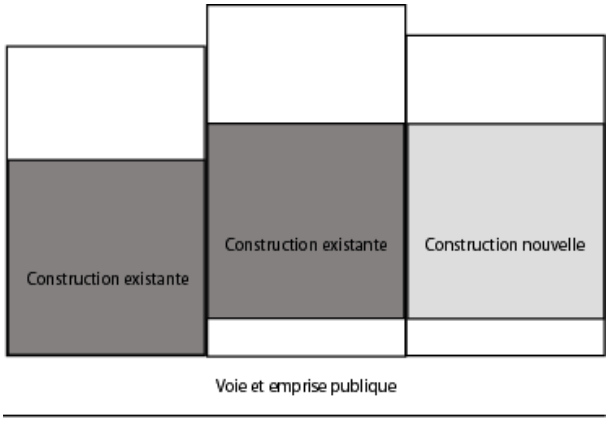
B.2. Hauteur maximum

La hauteur des bâtiments ne peut excéder la hauteur moyenne des bâtiments situés dans le même alignement.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement.



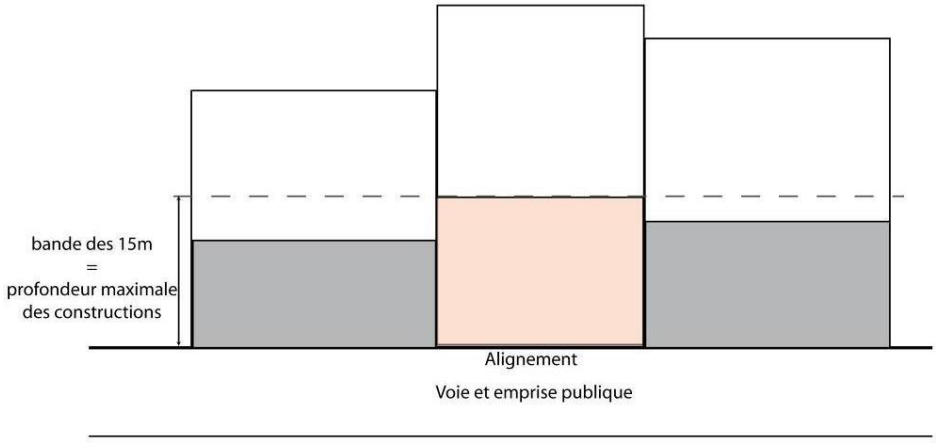
C.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

C.3. La distance d'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives > en ordre continu à l'intérieur de la bande des 15 mètres

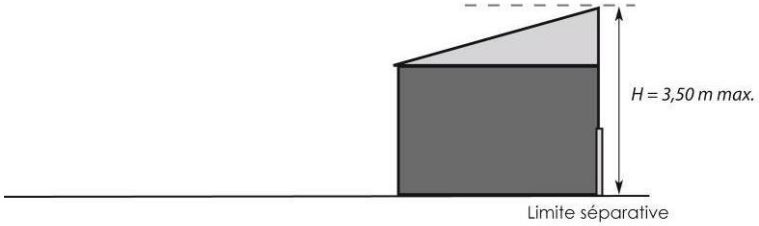


D.2. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

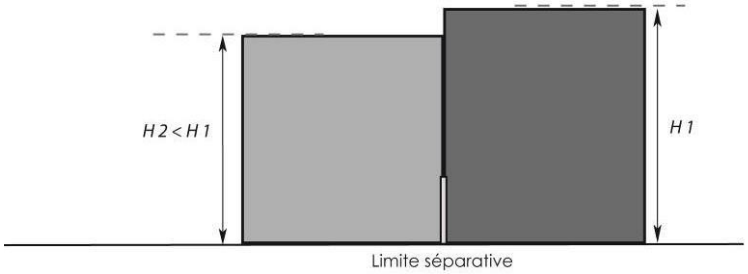
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.

- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Implantation des constructions au-delà de la bande des 15 mètres



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existance légale en limite

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

D.3. La distance d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

D.4. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres à compter du sommet des berges des cours d'eau.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE UA 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Façades

La maçonnerie de pierre est traditionnellement enduite. Les façades initialement en pierres apparentes seront rejointoyées au mortier de chaux.

Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. L'utilisation de la pierre de pays est recommandée.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village, selon le nuancier disponible en mairie. Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable de pays, frotassés et regrattés à la truelle.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.2. Toitures :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pans opposés ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et devra être comprise entre 25 et 35%.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les couvertures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasses dès lors que ces ouvrages sont adaptés au contexte local, et qu'ils sont pas ou peu visibles depuis l'espace public ou d'un monument.

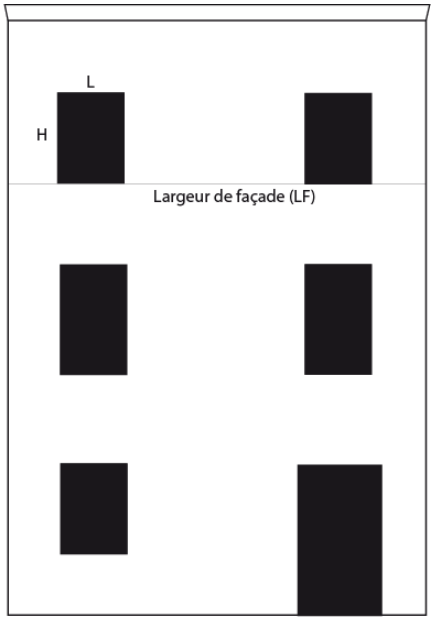
Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle à deux rangs minimum.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

5.3. Forme et nature des percements ou baies :

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. À l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

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



Exemple : Surface façade = 45m²
Surface ouvertures totales doit être inférieure ou égale à: 45/3 soit 15m²
H supérieur ou égal à 1,5 L
Si LF = 5m la largeur des ouvertures ne doit pas excéder 5/3 soit 1,66m par étage

Dans les constructions existantes, les ouvertures horizontales existantes pourront être maintenues après travaux.

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets d'aspect bois. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles : gris coloré, clair ou foncé.

5.4. Balcons et saillies

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

Toute autre forme de saillie que le balcon est interdite à l'exclusion de la saillie de toitures (mur gouttereau et génoises).

5.5. Traitement des clôtures

Les clôtures nouvelles ne dépasseront en aucun cas 2 m.
Dans le cas de rénovation de clôtures (même dans le cas où les matériaux utilisés changent), la hauteur de ces dernières ne pourra pas excéder la hauteur initiale de la clôture.

Elles seront composées :

- soit d'un mur plein muni d'orifices de décharge au niveau du sol ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 m, muni d'orifices de décharge au niveau du sol, et surmonté d'une grille en ferronnerie, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

En tout état de cause, les clôtures devront minimiser les impacts hydrauliques.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire sur l'intégralité de leur surface. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les boîtes aux lettres et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau…) seront encastrés dans les parties maçonnées et positionnés de préférence à une hauteur de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

6.2. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

6.3. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE UA 7 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG11 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitation	1 place pour les logements de moins de 50m² de surface de plancher. 2 places pour les logements de 50m² et plus de surface de plancher.	
2. Hébergement hotelier et touristique	1 place / chambre	
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.

ARTICLE UA 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

8.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1. Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour

l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17.

Il est rappelé que les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite parcelle doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4. Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond à la première couronne résidentielle d'urbanisation.

La zone UB comprend cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les dispositions devront être respectées :

- OAP N°1 dite de « Renouvellement urbain »
- OAP N°2 route de Châteauneuf
- OAP N°3 – secteur Sud
- OAP N°4 – Secteur Nord
- OPA N°5 - Secteur Nord Est/ stade

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE UB 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sontincompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail autres que celles visées à l'article UB2
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service…)
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UB 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 200 m².

- Sur les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement doit être compatible avec les dispositions de l'OAP et réalisé en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE UB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A- Mixité sociale

Non règlementée

ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (Titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies

dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9 m à l'égout.

De plus, sur les secteurs concernés par une OAP, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

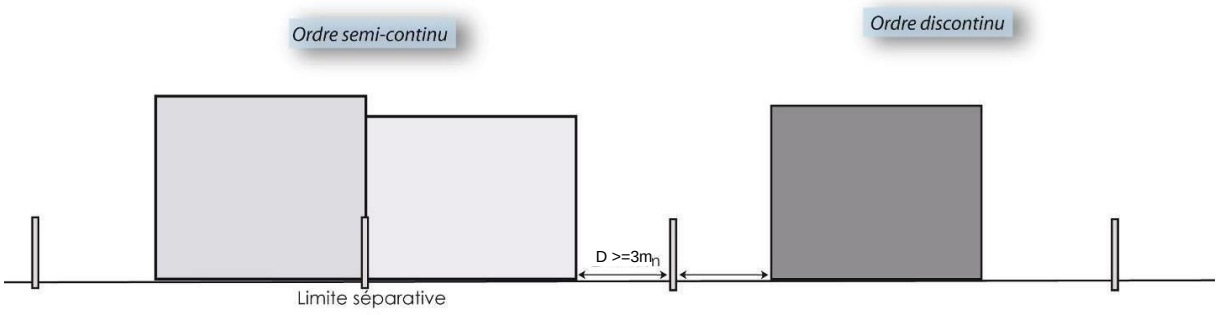
Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit à une distance minimale de 3 mètres.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- En ordre semi-continu, sur une limite ;
- En ordre discontinu, en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB



Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres à compter du sommet des berges des cours d'eau.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE UB 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Couvertures

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieillies, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% de la surface d'un pan de toiture, et qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public ou d'un monument.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle à deux rangs minimum.

5.3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.4. Balcons et saillies

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

Toute autre forme de saillie que le balcon est interdite à l'exclusion de la saillie de toitures (mur gouttereau et génoises).

5.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein muni d'orifices de décharge au niveau du sol ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 m, muni d'orifices de décharge au niveau du sol, et

surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

En tout état de cause, les clôtures devront minimiser les impacts hydrauliques.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les boîtes aux lettres et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau…) seront encastrés dans les parties maçonnées et positionnés de préférence à une hauteur de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

6.4. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG11 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Pour les logements de moins de 60 m² : 1 place/ logement Pour les logements de plus de 60 m² : 1 place / 60m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à 2 places par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 50m² de surface de plancher	
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux vélos représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE UB 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps, en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de

caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17.

Il est rappelé que les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eauxpluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 - Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE UC

Caractère de la zone : Zone concernant le pôle d'équipements de la commune.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE UC 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service…)
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UC 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisés, les aires de service et de stationnement dédiées aux camping-cars, non closes, dans la limite de 20 emplacements.

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

ARTICLE UC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (Titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale RD 237.

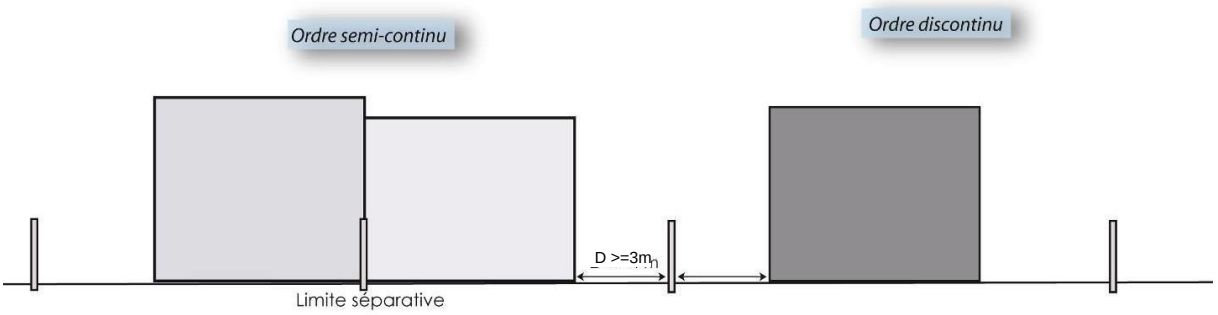
C.2. Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit à une distance minimale de 3 mètres.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- En ordre semi-continu, sur une limite ;
- En ordre discontinu, en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC



Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres à compter du sommet des berges des cours d'eau.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE UC 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

5.2. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.3. Traitement des clôtures

5.3.1. Dispositions générales

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et devront minimiser les impacts hydrauliques.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotassé fin lorsqu'il ne

sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les teintes utilisées pour les murs devront s'inscrire dans les tons de ceux utilisés pour les façades des bâtiments.

Les clôtures, hormis celles constituées d'un mur plein, seront doublées d'une haie végétale d'essences locales.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les boîtes aux lettres et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau…) seront encastrés dans les parties maçonnées et positionnés de préférence à une hauteur de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

6.4. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE UC 7 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG11 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UC 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps, en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17. Il est rappelé que les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4. Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Zone UD

Caractère de la zone : Zone à dominante résidentielle isolée concernant les lotissements des Islons et de la CNR.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE UD 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service…)
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UD 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5).

2.2. Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

ARTICLE UD 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (Titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales RD 237 et RD238.

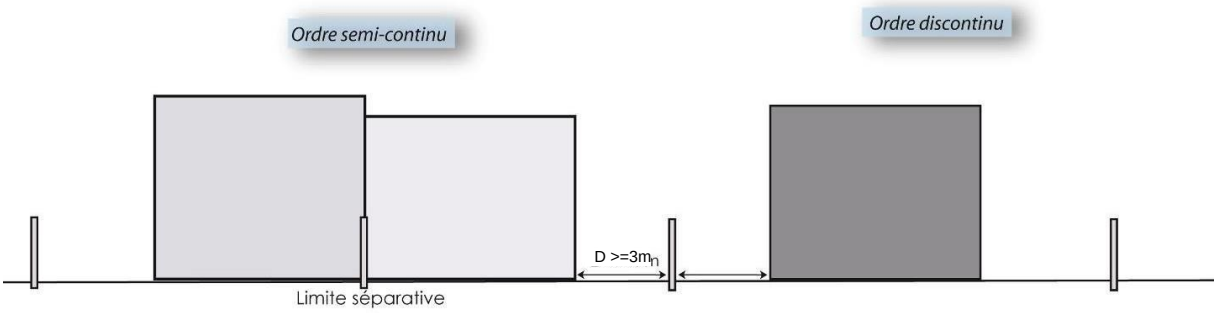
C.2. Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit à une distance minimale de 3 mètres.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- En ordre semi-continu, sur une limite ;
- En ordre discontinu, en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UD



Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres à compter du sommet des berges des cours d'eau.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE UD 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.3. Traitement des clôtures

5.3.1. Dispositions générales

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein muni d'orifices de décharge au niveau du sol ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 m, muni d'orifices de décharge au niveau du sol, et surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

En tout état de cause, les clôtures devront minimiser les impacts hydrauliques.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les teintes utilisées pour les murs devront s'inscrire dans les tons de ceux utilisés pour les façades des bâtiments.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les boîtes aux lettres et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau…) seront encastrés dans les parties maçonnées et positionnés de préférence à une hauteur de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UD 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UD 7 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG11 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Pour les logements de moins de 60 m² : 1 place/ logement Pour les logements de plus de 60 m² : 1 place / 60m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à 2 places par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux vélos représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE UD 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps, en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UD 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17.

Il est rappelé que les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 - Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE UE

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante économique

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE UE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5).

ARTICLE UE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

ARTICLE UE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (Titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Des adaptations pourront être admises pour les impératifs liés aux caractéristiques des bâtiments techniques.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales RD 237 et RD238.

C.2. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites des voies et emprises publiques

C.3. Des implantations différentes du C.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais doivent respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres à compter du sommet des berges des cours d'eau.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées… est interdit.

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ouau fonctionnement de l'activité.

5.2. Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

5.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et devront minimiser les impacts hydrauliques.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il nesera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Les clôtures, hormis celles constituées d'un mur plein, seront doublées d'une haie végétale d'essences locales.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas d'établissements nécessitant des mesures de protection spécifiques
- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les boîtes aux lettres et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau…) seront encastrés dans les parties maçonnées et positionnés de préférence à une hauteur de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 10% de la superficie du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades,
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG17 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 25 m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place / 30 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place / 80 m² de surface de plancher
Entrepôts et Industrie	1 place / 100 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux vélos représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE UE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur l

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 – Assainissement

a) Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17. Il est rappelé que

les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eauxpluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose defourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- un secteur **Ap** correspondant à des zones agricoles présentant un intérêt paysager.
- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Am** relatif à l'institut médico professionnel du Mas de l'Esquirou.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

La zone A englobe également le Domaine Public Autoroutier Concédé.

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 250m². Le projet devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
- les installations classées.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition :

- que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3. L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150 m² de surface de plancher par unité foncière (extension comprise). Lorsque l'extension se réalise dans un volume existant à la date d'approbation du PLU, cette limite est portée à 250 m² de surface de plancher;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- les annexes, sous réserve :
    - De ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal ;
    - D'être implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les piscines, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration, et sous réserve :
    - De ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol totale
    - D'être implantées à une distance maximum de 35 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

2.4. À condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol

2.5. À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant lanécessité technique de leur implantation :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacementsréservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.6. En secteur Ap, sont uniquement autorisés :

L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150 m² de surface de plancher par unité foncière (extension comprise). Lorsque l'extension se réalise dans un volume existant à la date d'approbation du PLU, cette limite est portée à 250 m² de surface de plancher;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- les annexes, sous réserve :
    - De ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal ;
    - D'être implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

- Les piscines, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration, et sous réserve :
    - De ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol totale
    - D'être implantées à une distance maximum de 35 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

<u>À condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole :</u>

- les affouillements et exhaussements de sol

<u>À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :</u>

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques et les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.7. En secteur Am :

- L'aménagement des constructions existantes en lien avec l'activité de l'Institut Médico Professionnel du Mas de l'Esquirou ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20%de la surface de plancher existante et sans augmentation de la capacité d'accueil ;
- Les structures légères démontables ou ancrées au sol liées aux aménagements sportifs, d'animation, et de loisir de plein air ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.8. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5 du présent règlement).

2.9. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

ARTICLE A 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m².

Autres constructions : Non règlementé

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 4m au faîtage pour les annexes ;
- 9m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

En secteur Am :

- La hauteur des constructions est limitée 7 m à l'égout du toit.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

C.2. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales RD 17, RD 237 et RD 238.

C.3. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites des autres voies et emprises publiques

C.4. Des implantations différentes du C.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais doivent respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres à compter du sommet des

berges des cours d'eau.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE A 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Disposition générale

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

5.3. Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.3. Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant. Elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et devront minimiser les impacts hydrauliques. L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie du mur maçonnée.

Elles seront composées soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 m, muni d'orifices de décharge au niveau du sol, et surmonté d'une grille ou d'un grillage, soit d'un grillage simple et seront doublées d'une haie végétale d'essences locales.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage ou en cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robines et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

En cas d'extensions des habitations existantes, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune et favoriser une trame écologique transparente. Des ouvertures devront être réalisées aux pieds des murs-bahuts.

ARTICLE A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande

valeur.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de création d'annexe à une habitation, y compris piscine, bordant une zone cultivée ou cultivable, la bande de recul par rapport aux limites séparatives devra être constituée d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

ARTICLE A 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoiement). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE A 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1 - Eau potable

En secteur Am : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le reste de la zone : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois, en cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m 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 déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées :

En secteur Am : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le reste de la zone : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17. Il est rappelé que les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

ZONE NATURELLE (N)

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nl** relatif aux secteurs destinés aux activités et équipements de loisirs
- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Npv** relatif à un parc photovoltaïque
- **un secteur Ng** relatif à la carrière
- **un secteur Nf** relatif au domaine concédé à la CNR

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. En zone N (hors secteurs Nl, Npv, Nf et Ng) :

- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150 m² de surface de plancher par unité foncière (extension comprise). Lorsque l'extension se réalise dans un volume existant à la date d'approbation du PLU, cette limite est portée à 250 m² de surface de plancher;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- les annexes, sous réserve :
    - De ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal ;
    - D'être implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les piscines, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration, et sous réserve :
    - De ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol totale
    - D'être implantées à une distance maximum de 35 m de l'habitation à laquelle elles se

rapportent.

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. En secteur Nl :

- Les structures légères démontables ou ancrées au sol liées aux aménagements sportifs, d'animation, de tourisme et de loisir de plein air ;
- Les locaux techniques non habités destinés aux sanitaires, vestiaires, ou stockage de matériel dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.3. En secteur Npv :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.4. En secteur Ng sont autorisées uniquement :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.5. En secteur Nf sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des aménagements hydraulique et hydroélectrique ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.6. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5 du présent règlement).

2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

ARTICLE N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

ARTICLE N 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

En secteur Npv : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 0.05% de la superficie de la zone.

Dans le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m².

Autres constructions : Non règlementé

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

En zone N (hors secteurs Nl, Npv, Nf et Ng) :

- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 4m au faîtage pour les constructions annexes.

En secteur Nf et Ng :

- 7 m à l'égout du toit.

En secteur Nl et Npv:

- 5 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants ayant une hauteur supérieure et pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales RD 17, RD 237 et RD 238.

C.2. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites des autres voies et emprises publiques

C.3. Des implantations différentes du C.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais doivent respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres à compter du sommet des berges des cours d'eau.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE N 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Disposition générale

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

5.3. Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant. Elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et devront minimiser les impacts hydrauliques. L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie du mur maçonnée.

Elles seront composées soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 m, muni d'orifices de décharge au niveau du sol, et surmonté d'une grille ou d'un grillage, soit d'un grillage simple et seront doublées d'une haie végétale d'essences locales.

Une hauteur supérieure est tolérée en cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robines et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

En cas d'extensions des habitations existantes, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune et favoriser une trame écologique transparente. Des ouvertures devront être réalisées aux pieds des murs-bahuts.

ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

8.1 - Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

8.2 - 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, service de nettoiement). Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau

potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m 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 déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17.

Il est rappelé que les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

TITRE 5 – ANNEXES : AUTRES DISPOSITIONS INFORMATIVES

INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

PREMIERE PARTIE – LE RISQUE D'INONDATION

Le territoire de Caderousse est soumis au risque inondation par le Rhône et le bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

ARTICLE DI 1 -PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU

1) Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Rhône approuvé par arrêté préfectoral du8 avril 2019

Le Plan de Prévention des Risques Inondation PPRi du Rhône, approuvé par arrêté préfectoral du **8 avril 2019** est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique (pièce N° 6.2). Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2) Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu

Le Plan de Prévention des Risques Inondation PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu, approuvé par arrêté préfectoral du **24 février 2016** est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique (pièce N° 6.2). Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECONDE PARTIE – SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE DI 2 -PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans une **zone de sismicité 3 d'aléa modéré**. Sont applicables les normes de construction NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositions constructives non visées dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphies 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles de l'Eurocode 8.

En complément d'information, l'application des normes à ces bâtiments « à risque normal » se référer aux décrets et arrêtés ci-dessous mentionnés.

*- **Décret** n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.*
*- **Décret** n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.*
*- **Arrêté** du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » modifié par les **Arrêtés** des 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.*

Arrêtés relatifs à des installations, équipements autres que les bâtiments « à risque normal »

*- **Arrêté** du 4 octobre 2010 (notamment modifié par l'arrêté du 24 janvier 2011, du 13 septembre 2013 et du 19 mai 2015) fixant les règles parasismiques applicables à certaines ICPE, qui s'applique aux installations existantes et aux installations nouvelles autorisées après le 1er janvier 2013.*
*- **Arrêté** du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal », en vigueur depuis le 1er janvier 2012.*
*- **Arrêté** du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en vigueur depuis le 1er juillet 2014(à l'exception des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation entrées en vigueur au lendemain de la publication).*

ARTICLE DI 3 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DESARGILES

Le territoire communal est concerné par un **aléa retrait et gonflement des argiles faible** (données du BRGM, bureau de recherche géologiques et minières, Ministère de l'Ecologie). La cartographie correspondante est annexée au PLU au titre des annexes informatives.

Une annexe technique précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux.

Il convient de se reporter à l'annexe technique qui précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux. Ce document est annexé au PLU au titre des annexes informatives (pièce N° 6.3).

Il est à noter que même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres

TROISIEME PARTIE – ZONES DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

ARTICLE DI 4 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE NUCLEAIRE

La présence du site nucléaire de Marcoule à une dizaine de kilomètres de Caderousse entraîne un risque nucléaire sur la commune. Ce risque est encadré par un Plan Particulier d'Intervention (PPI) qui concerne une partie nord de Caderousse.

Le PPI constitue un dispositif établi à l'échelle locale afin de mettre en œuvre les moyens de secours et la gestion en cas d'accident, qui peuvent impacter les populations, les biens ou l'environnement. Il n'intègre pas de prescriptions pour l'urbanisation.

Toutefois, le développement des zones soumises au risque doit être compatible avec les mesures de protection présentées dans le PPI. En particulier, pour la zone du PPI « phase réflexe » correspondant au rayon de 2750 m autour des installations, la mise à l'abri des personnes exposées constitue la première mesure de protection à mettre en œuvre et à rendre possible. En outre, la « phase réflexe » n'a pas vocationà accueillir un nombre conséquent de personnes.

ARTICLE DI 5 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERESDANGEREUSES

1) Canalisation GRT GAZ (DN150)

Le territoire communal de Caderousse est traversé par la canalisation GRTGAZ (DN 150) qui constitue une servitude d'utilité publique, mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. **L'arrêté préfectoral en date du 24 juillet 2018** précise les prescriptions applicables en zone de risque.

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
ANTENNE D'ORANGE BAGNOLS	67,7	150	234	enterrée	50	5	5

Extrait de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2018

En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les dispositions suivantes définies pour cettecanalisation de transport et distribution de gaz, sont les suivantes :

- SUP n°1 (zone des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant : 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet.
- SUP n°2 (zone des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit : 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation) : l'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP), hors extensions d'établissements recevant du public

existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- SUP n°3 (zone des effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit : 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation) : l'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP), hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

2) Canalisation ERIDAN

La commune de Caderousse est concernée par l'arrêté inter-préfectoral n°2015267-0001 du 24 septembre 2015 instituant les servitudes d'utilité publique « d'effet » prévues aux articles L555-16 et R555-30 b) du Code de l'Environnement à proximité de la canalisation de transport de gaz entre Saint Martin de Crau (13) et Saint Avit (26) dénommée « ERIDAN » (société GRTgaz).

Les servitudes relèvent des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité de la canalisation.

Les valeurs des distances SUP figurent dans le tableau ci-dessous, appliquées au tracé réel des canalisations concernées et leurs installations annexes.

Conformément à l'article R555-30 b) du code de l'Environnement, les distances des Servitudes d'Utilité Publique « d'effets » (SUP n°1, n° 2 et n° 3) sont définies dans le tableau suivant :

Désignation des canalisations de transport	SUP n° 1 *Zone des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant*	SUP n° 2 *Zone des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit*	SUP n° 3 *Zone des effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit*
Canalisation enterrée de DN 1 200	660 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation *(rupture totale sans fuite des personnes)*	5 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation *(brèche 12 mm avec jet vertical et tenant compte de la mobilité des personnes)*	5 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation *(brèche 12 mm avec jet vertical et tenant compte de la mobilité des personnes)*
Postes de sectionnement : Installations annexes aériennes	660 m de part et d'autre de la canalisation, à partir de l'axe de la canalisation entrant ou sortant du poste. *(l'article 11 de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 précise que cette distance ne peut être inférieure à celle des effets du tronçon de canalisation enterrée adjacent)*	7 m à partir de la clôture des installations *(brèche 5 mm avec jet horizontal et tenant compte de la mobilité des personnes)*	7 m à partir de la clôture des installations *(brèche 5 mm avec jet horizontal et tenant compte de la mobilité des personnes)*

Article 3 :
Conformément à l'article R555-30 b) du code de l'Environnement, les Servitudes d'Utilité Publique « d'effets » sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

- SUP n° 1

En application des dispositions de l'article R555-30 du code de l'Environnement, la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un IGH est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'Environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- SUP n° 2

Est interdite l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un IGH.

- SUP n° 3

Est interdite l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un IGH.

Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique (pièce N° 6.2). Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables.

QUATRIEME PARTIE – BRUIT

ARTICLE DI 6 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et ses décrets d'application, la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestres sur la commune de Caderousse a fait l'objet de prescriptions spéciales imposées par l'arrêté préfectoral du **2 février 2016** de la préfecture du Vaucluse.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,

- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,

- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,

- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,

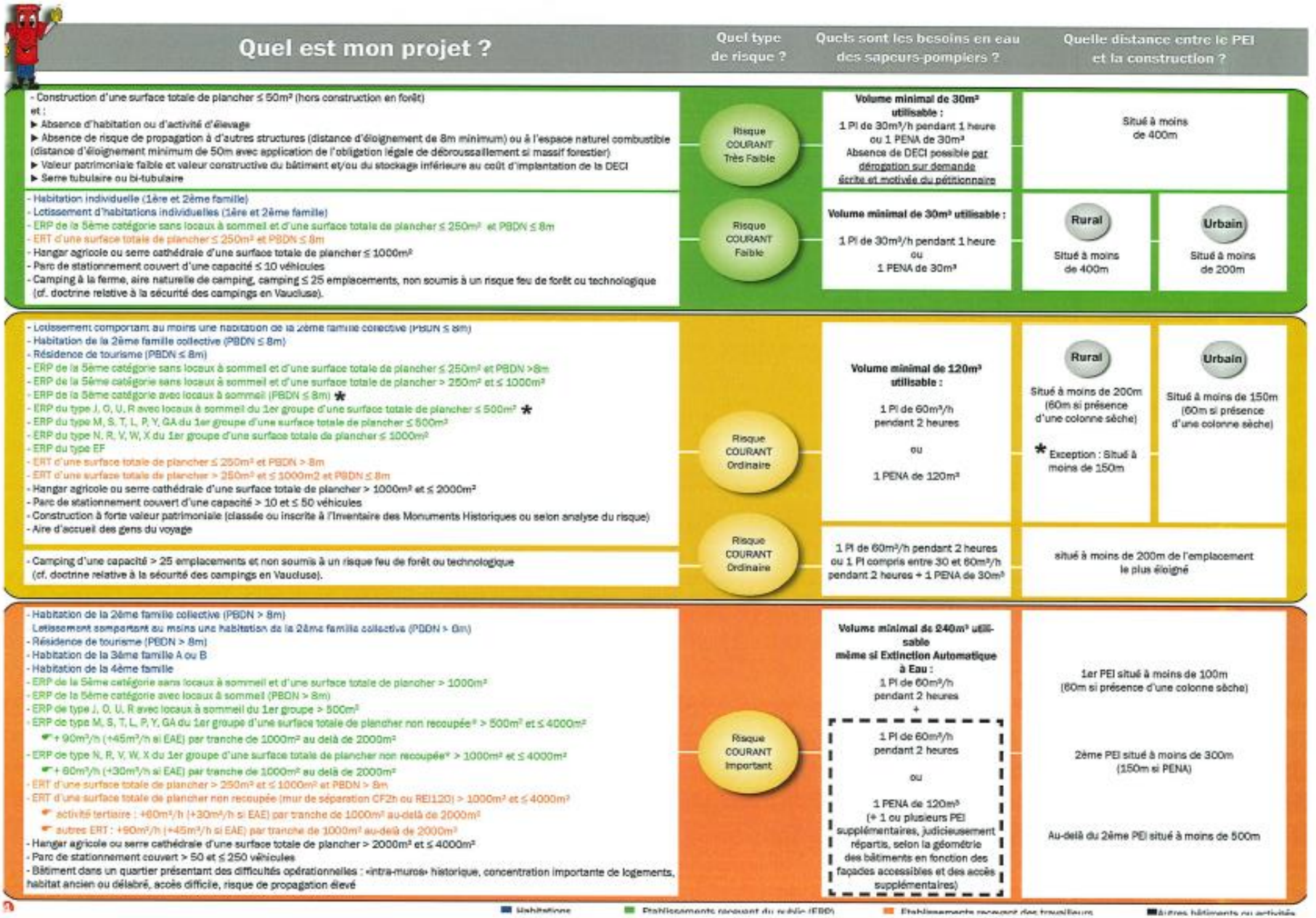
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

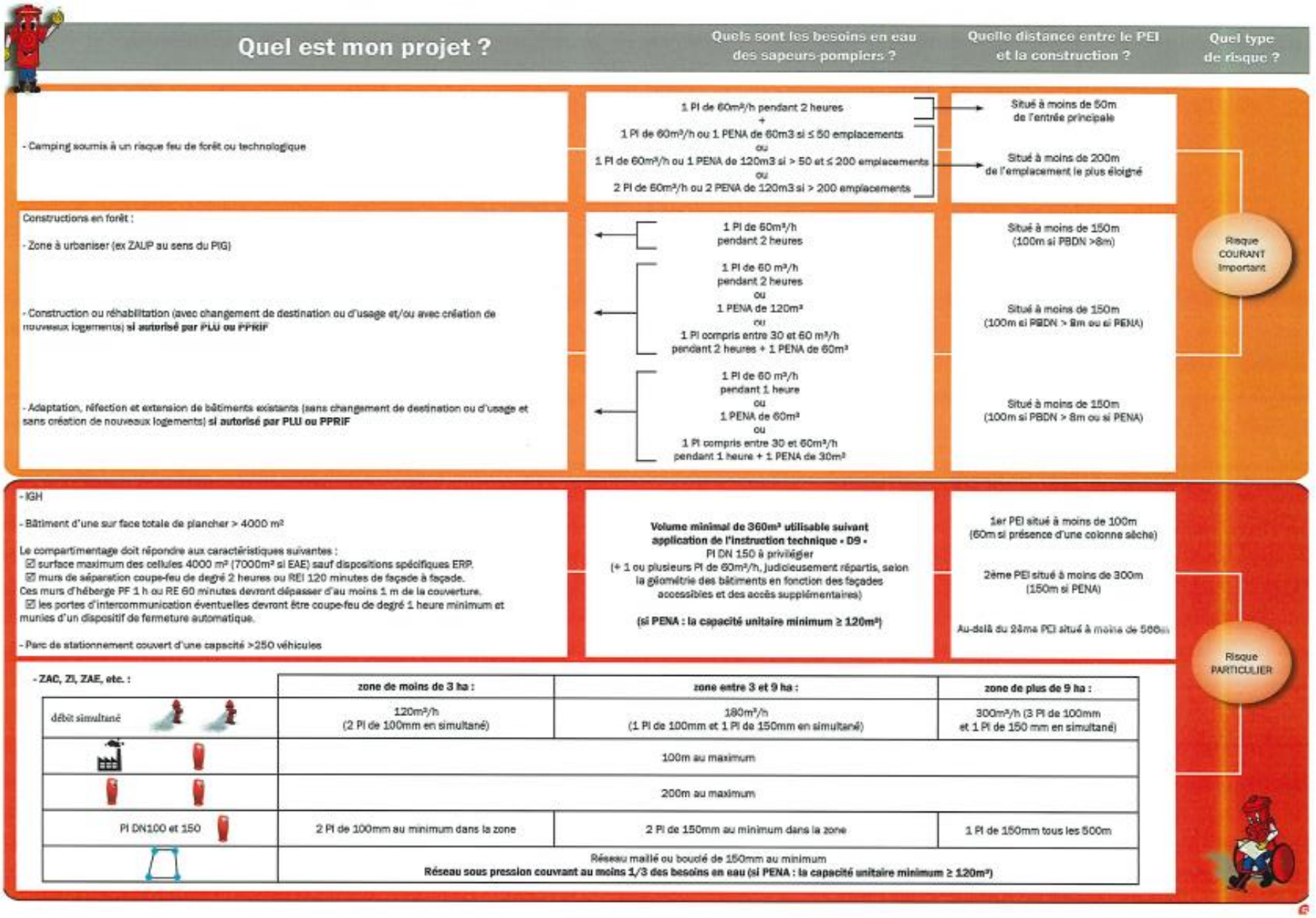
Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre desvoies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce N° 6.3).

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont également portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

TITRE 6 : DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI)


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 ≤ 50m² (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 débroussaillement 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
Risque COURANT Très 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
Situé à moins de 400m
- 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 ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m
- ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher ≤ 1000m²
- 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).
Risque COURANT Faible
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 ≤ 8m)
- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN ≤ 8m)
- Résidence de tourisme (PBDN ≤ 8m)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN >8m
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m²
- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN ≤ 8m) *
- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m² *
- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m²
- ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 1000m²
- ERP du type EF
- ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN > 8m
- ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m2 et PBDN ≤ 8m
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher > 1000m² et ≤ 2000m²
- 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
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)
- 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
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 > 1000m²
- 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 > 500m²
- ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* > 500m² et ≤ 4000m²
+ 90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m²
- ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* > 1000m² et ≤ 4000m²
+ 60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m²
- ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m² et PBDN > 8m
- ERT d'une surface totale de plancher non recoupée (mur de séparation CF2h ou REI120) > 1000m² et ≤ 4000m²
activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²
autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher > 2000m² et ≤ 4000m²
- 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 supplémentaires, judicieusement 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 PENA)
Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m
Habitations
Etablissements recevant du public (ERP)
Etablissements recevant des travailleurs
Autres bâtiments ou activités


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
1 PI de 60m³/h pendant 2 heures
+
1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m3 si ≤ 50 emplacements
ou
1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m3 si > 50 et ≤ 200 emplacements
ou
2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m3 si > 200 emplacements
Situé à moins de 50m de l'entrée principale
Situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné
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 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³
1 PI de 60 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³
Situé à moins de 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'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture.
☑ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique.
- Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules
Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 »
PI DN 150 à privilégier
(+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)
(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)
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
120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)
180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)
300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)
100m au maximum
200m au maximum
PI DN100 et 150
2 PI de 100mm au minimum dans la zone
2 PI de 150mm au minimum dans la zone
1 PI de 150mm tous les 500m
Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum
Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)

CADEROUSSE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

Mise en Compatibilité

Extrait de règlement
Zone N

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C.MIROUX	Directeur
JB. PORHEL	Responsable urbanisme
H.MEZZI	Assistant d'études urbanisme

30/11/2023

ZONE NATURELLE (N)

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nl** relatif aux secteurs destinés aux activités et équipements de loisirs
- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Npv** relatif à un parc photovoltaïque
- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Npv2** relatif à un parc photovoltaïque linéaire
- **un secteur Ng** relatif à la carrière
- **un secteur Nf** relatif au domaine concédé à la CNR

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées aux plans de zonages règlementaires du :

- PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).
- PPRi Rhône approuvé le 8 avril 2019 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1 En zone N (hors secteurs Nl, Npv, Npv2 Nf et Ng) :

- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :
  - que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m² ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existanteà la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150 m² de surface de plancher par unité foncière (extension comprise) ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
  - les annexes, sous réserve :
    - De ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal ;
    - D'être implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se Rapportent

- Les piscines, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration, et sous réserve :
    - De ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol totale
    - D'être implantées à une distance maximum de 35 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. En secteur Nl :

- Les structures légères démontables ou ancrées au sol liées aux aménagements sportifs, d'animation, de tourisme et de loisir de plein air ;
- Les locaux techniques non habités destinés aux sanitaires, vestiaires, ou stockage de matériel dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.3 En secteur Npv et Npv2 :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.4. En secteur Ng sont autorisées uniquement :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.5. En secteur Nf sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des aménagements hydraulique et hydroélectrique ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

2.6. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (cf. Titre 5 du présent règlement).

2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

ARTICLE N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

ARTICLE N 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

En secteur Npv : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 0.05% de la superficie de la zone.

En secteur Npv2 : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie de la zone.

Dans le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m².

Autres constructions : Non règlementé

B. Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

En zone N (hors secteurs Nl, Npv, Npv2 Nf et Ng) :

- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 4m au faîtage pour les constructions annexes.

En secteur Nf et Ng :

- 7 m à l'égout du toit.

En secteur Nl, Npv et Npv2:

- 5 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants ayant une hauteur supérieure et pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales RD 17, RD 237 et RD 238.

C.2. Excepté au sein du secteur **Npv2**, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites des autres voies et emprises publiques

C.3. Des implantations différentes du C.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais doivent respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Excepté au sein du secteur **Npv2**, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres à compter du sommet des berges des cours d'eau.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE N 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1. Disposition générale

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

5.3. Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant. Elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et devront minimiser les impacts hydrauliques. L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie du mur maçonnée.

Elles seront composées soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 m, muni d'orifices de décharge au niveau du sol, et surmonté d'une grille ou d'un grillage, soit d'un grillage simple et seront doublées d'une haie végétale d'essences locales.

Une hauteur supérieure est tolérée en cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robines et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit êtreassuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

8.1 - Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

8.2 - 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, service de nettoiement). Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LESRESEAUX DE TELECOMMUNICATION

9.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m 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 déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les règles générales relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies à l'article DG 17. Il est rappelé que les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.