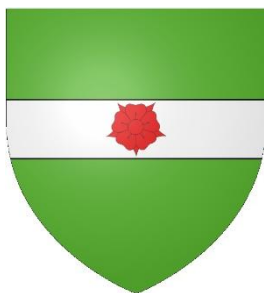


ROUSSILLON

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
C. MIROUX	Directrice
J.B. PORHEL	Responsable Urbanisme
R.FAREL	Assistante d'études Urbanisme



PIECE N° **3**

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 3

REGLEMENT



SOMMAIRE

La rédaction du présent règlement est fondée sur la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme telle que rédigée avant le 21 décembre 2015.

	<u>Pages</u>
TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines :.....	3
CHAPITRE I - Zone UA	4
CHAPITRE II - Zone UB	12
CHAPITRE III - Zone UC	21
CHAPITRE IV - Zone UE	30
CHAPITRE V - Zone UOf1	36
CHAPITRE VI - Zone UTf1	42
 TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....	 47
CHAPITRE VII - Zone 1AU	48
CHAPITRE VIII- Zone 1AUp	56
 TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles :.....	 59
CHAPITRE IX - Zone A	60
 TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles :.....	 69
CHAPITRE X - Zone N	70
 TITRE V – Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :.....	 80
 TITRE VI - Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :.....	 83
 TITRE VII - Dispositions applicables aux secteurs concernés par le risque inondation :.....	 85
 TITRE VIII – Dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) :.....	 89
 TITRE IX – Informations relatives au risque lié au retrait-gonflement des argiles :	 94



- TITRE I -
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités (industrielles, artisanales, ...) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation autorisés de la zone ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les résidences hôtelières et les complexes touristiques.

UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;



- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relevage, antenne relais de téléphonie mobile, etc) à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret



n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

4 – AUTRES RESEAUX

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

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).

UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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



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

UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Au delà de cette limite, peuvent être édifiées :

- Des extensions et/ou des constructions annexes de l'habitation (piscine, garage, ...) ou à caractère commercial en limite séparative dès lors que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout des toitures ;
- Des constructions à condition de respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines.

La hauteur sera limitée à celle des immeubles voisins.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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



- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire, la mise à niveau par talutage est à éviter.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans. Néanmoins, les volumes secondaires, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. D'autres conceptions de toiture, telles que les toitures terrasses, sont acceptables sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

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

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

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de type canal en terre cuite de courant et de couvert. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieilles nuancées beige.

Les tuiles plates à côtes ou losangées pourront être utilisées pour la réhabilitation d'édifices 19 et 20^{ème} siècle.



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

Les diverses installations techniques (bloc climatiseur, antennes, ...) doivent être intégrées à l'architecture ou dissimulées sur les parties d'immeubles non visibles de l'espace public.

Les menuiseries anciennes sont à conserver (portes, fenêtres, volets) ou à restituer dans le respect des sujétions d'origine. Les portes anciennes d'intérêt patrimonial sont à conserver.

Enduits-badigeons : mortier de chaux naturelle en harmonie avec les façades voisines.

Les nouveaux percements devront respecter le principe de composition de la façade.

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres types de matériaux pourront être utilisés.

Façades commerciales :

La composition de chaque immeuble sera conservée dans le cas de la réunion de 2 rez-de-chaussée commerciaux pour maintenir la lecture parcellaire.

La matière et la couleur des devantures commerciales et des vitrines devront être en harmonie avec celle de la façade de l'édifice.

Les stores bannes seront de la largeur de la devanture ou de la vitrine, de couleur unie. Les caissons de fenêtres métalliques (rideaux, grilles, ...) et les mécanismes de stores ou de bâches extérieures ne doivent pas être apparents.

Les vitrines et devantures à caractère patrimonial seront conservées, restaurées ou restituées.

La mise en place de nouvelles devantures en bois est autorisée si elle reprend des modèles d'inspiration locale et si le plan de composition architectural de l'immeuble le permet.

Le nombre d'enseignes (en bandeaux ou drapeaux) pour une même surface commerciale sera limité à deux façades.

Façades :

Les isolations par l'extérieur des façades qui donnent sur l'espace public sont interdites sur les bâtiments en pierre antérieurs au 20^{ème} siècle.

Elles pourront être autorisées sur les façades non visibles de l'espace public si elles ne remettent pas en cause le caractère du bâtiment, sa volumétrie, son état sanitaire, ...

Conseil : il conviendra de vérifier la compatibilité technique de l'isolation rapportée avec son support (perspirance, remontées capillaires).

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.



Les clôtures seront constituées d'un mur plein, enduit 2 faces avec couronnement ou en pierre de pays (pierres rouges) d'une hauteur maximum de 2 mètres. Des grilles sur murs ou des clôtures grillagées sont également possibles.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

UA12 – STATIONNEMENT

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme



SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée. Ils devront s'insérer de manière harmonieuse aux constructions.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités (industrielles, artisanales, ...) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation autorisés de la zone ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les résidences hôtelières et les complexes touristiques.

UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;



- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relevage, antenne relais de téléphonie mobile, etc) à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

Dans les secteurs UBf1 et UBbf1, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

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



UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

4 – AUTRES RESEAUX

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

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).



UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou à défaut à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie existante.

Dans le secteur UBbf1, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie publique existante.

Hors agglomération, en application du règlement de voirie départementale, les constructions devront être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 2.
- 15 mètres de l'axe des RD 104 et 108 pour toutes les constructions.
- 3,5 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.



UB9 – EMPRISE AU SOL

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

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol des constructions devra respecter l'emprise au sol maximum figurée au plan de zonage. En dehors de cette bande, les annexes (piscines, abris, garages, ...) seront autorisés.

Cette règle ne s'applique pas :

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

UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.



Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans. Néanmoins, les volumes secondaires, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. D'autres conceptions de toiture, telles que les toitures terrasses, sont acceptables sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

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

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

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite de courant et de couvert. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieillies nuancées beige.

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

Les diverses installations techniques (bloc climatiseur, antennes, ...) doivent être intégrées à l'architecture ou dissimulées sur les parties d'immeubles non visibles de l'espace public.

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

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres types de matériaux pourront être utilisés.

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.

Les clôtures seront constituées d'un mur plein, enduit 2 faces avec couronnement ou en pierres de pays (pierre rouges) d'une hauteur maximum de 2 mètres. Des grilles sur murs ou des clôtures grillagées sont également possibles.

**Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

UB12 – STATIONNEMENT

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 60 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

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

Autres établissements recevant du public :

- 1 place pour 10 personnes.

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

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



Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts (espaces libres végétalisés) doit représenter de 20% minimum de l'assiette du terrain.

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

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

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

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

Dans les secteurs UBf1 et UBbf1 :

- Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- Les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions,
- La plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL



UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

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

UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités (industrielles, artisanales, ...) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation autorisés de la zone ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les résidences hôtelières et complexes touristiques.

UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relevage, antenne relais de téléphonie mobile, etc) à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.



La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

Dans les secteurs UCf1 et UCaf1, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres ;
- Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma situé au Titre VII ;

UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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



2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

Dans les secteurs **UCa et UCaf1**, pour les constructions visées à l'article UC2 et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

4 – AUTRES RESEAUX

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

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).

UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.



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

En agglomération, lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport à l'axe de la voie.

Hors agglomération, en application du règlement de voirie départementale, les constructions devront être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe des RD 104, 149, 169 et 199 pour toutes les constructions.
- 3,5 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UC9 – EMPRISE AU SOL

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



Cette règle ne s'applique pas :

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

UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

**Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans. Néanmoins, les volumes secondaires, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. D'autres conceptions de toiture, telles que les toitures terrasses, sont acceptables sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

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

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

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite de courant et de couvert. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieillies nuancées beige.

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

Les diverses installations techniques (bloc climatiseur, antennes, ...) doivent être intégrées à l'architecture ou dissimulées sur les parties d'immeubles non visibles de l'espace public.

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

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres types de matériaux pourront être utilisés.

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.

Les clôtures seront constituées d'un mur plein, enduit 2 faces avec couronnement ou en pierres de pays (pierres rouges) d'une hauteur maximum de 2 mètres. Des grilles sur murs ou des clôtures grillagées sont également possibles.

Equipements d'intérêt général :

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



devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

UC12 – STATIONNEMENT

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 60 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

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

Autres établissements recevant du public :

- 1 place pour 10 personnes.

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts (espaces libres végétalisés) doit représenter de 40% minimum de l'assiette du terrain.

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

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

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

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

Dans les secteurs UCf1 et UCaf1 :

- Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- Les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions,
- La plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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

UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas citées à l'article UE2.

Dans le secteur UEf1, la création d'ERP est interdite.

UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - Artisanal ;
 - Industriel ;
 - Commercial ;
 - D'entrepôts ;
 - De bureaux ;
 - De services.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 80 m². En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :
 - Lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
 - Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité ;
 - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 80m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Dans le secteur UEf1, seuls sont autorisés :

- L'aménagement des constructions dans les volumes existants à usage industriel ou artisanal ;
- L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
 - o De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface initiale est comprise entre 70 et 120 m² ;
 - o Ou d'augmenter de plus de 20 m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 et 200 m² ;
 - o Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le secteur UEf1, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres ;
- Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;



- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma situé au Titre VII ;

UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimenté en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales étant à la charge exclusive du propriétaire. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

Les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux de pluie.

4 – AUTRES RESEAUX

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

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



5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).

UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions devront être édifiées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD 900 pour toutes les constructions.
- 15 mètres de l'axe de la RD 149 pour toutes les constructions.
- 3,5 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.



UE9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

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

UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale, des constructions et installations, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîte ne pourra dépasser 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UE11 – ASPECT EXTERIEUR

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

UE12 – STATIONNEMENT

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées dans le Plan Local d'urbanisme



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UOf₁

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

UOf₁ – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas citées à l'article UOf₂.

Les ERP existants ne pourront pas voir leur passage dans une catégorie supérieure et il ne pourra pas y avoir de création de locaux de sommeil.

UOf₂ – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas pour effet d'augmenter de manière sensible le nombre de personnes accueillies et qu'il ait pour objectif de réduire la vulnérabilité sur les biens et les personnes et la mise en sécurité de l'ensemble des personnes :

- La restauration des constructions existantes à usage culturel
- Les constructions liées et nécessaires aux activités d'accueil du public à vocation culturelle :
 - L'artisanat d'art (à l'exception des installations classées)
 - Les parcs publics de stationnement
 - Les installations techniques de service public (toilettes publiques, ...)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UOf₃ – ACCES ET VOIRIE

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

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



Pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres ;
- Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma situé au Titre VII ;

Uof4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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



4 – AUTRES RESEAUX

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

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).

Uof5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Uof6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe de la RD 104 pour toutes les constructions ;
- 3,5 mètres de l'axe pour les autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques formant intersection, les constructions peuvent être édifiées soit en limite de l'une de ces voies ou emprises publiques, soit partiellement en limite de chacune de ces voies ou emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Uof7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UOf₈ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme

UOf₉ – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (toilettes publiques)

UOf₁₀ – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (toilettes publiques, ...)

UOf₁₁ – ASPECT EXTERIEUR

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



UOf12 – STATIONNEMENT

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

UOf13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions. Les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions, la plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UOf14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme



SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Uof₁₅ – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées dans le Plan Local d'urbanisme



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UTf1

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

UTf1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas citées à l'article UTf2.

UTf2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls les bâtiments, aménagements et les travaux d'entretien visant à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), la sécurité et l'hygiène des occupants des terrains de camping ou caravanning existants antérieurement à l'approbation du PLU, sans modifier leur capacité d'accueil pourront être autorisés.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UTf3 – ACCES ET VOIRIE

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

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



Pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres ;
- Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma situé au Titre VII ;

UTf14 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation visée à l'article **UTf12** doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

Pour les constructions visées à l'article **UTf12** et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

3 – EAUX PLUVIALES

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



4 – AUTRES RESEAUX

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).

UTf15 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

UTf16 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à au moins 15 mètres de l'axe de la RD 104.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UTf17 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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



UTf18 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UTf19 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UTf10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations, mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UTf11 – ASPECT EXTERIEUR

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

UTf12 – STATIONNEMENT

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

UTf13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking). La plantation de feuillus de hautes tiges bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).



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

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

Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions. Les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions, la plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UT_f14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

UT_f15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées dans le Plan Local d'urbanisme



- TITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation autorisés de la zone ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les résidences hôtelières et complexes touristiques.

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

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

- Les installations classées, à condition :
 - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions



réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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



3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

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

4 – AUTRES RESEAUX

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

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).

1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3,5 mètres de l'axe de la voie publique.

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

1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.



1AU9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

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

1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans. Néanmoins, les volumes secondaires, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. D'autres conceptions de toiture, telles que les toitures terrasses, sont acceptables sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

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

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

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite de courant et de couvert. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieillies nuancées beige.

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

Les diverses installations techniques (bloc climatiseur, antennes, ...) doivent être intégrées à l'architecture ou dissimulées sur les parties d'immeubles non visibles de l'espace public.

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

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres types de matériaux pourront être utilisés.

Clôtures :

Les clôtures et portails seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux.

Les clôtures seront constituées d'un mur plein, enduit 2 faces avec couronnement ou en pierres de pays (pierres rouges) d'une hauteur maximum de 2 mètres. Des grilles sur murs ou des clôtures grillagées sont également possibles.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.



1AU12 – STATIONNEMENT

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

a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 60 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

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

Autres établissements recevant du public :

- 1 place pour 10 personnes.

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.



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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.



L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU_p

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

1AU_{p1} – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas citées à l'article 1AU_{p2}.

1AU_{p2} – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisées :

- Les constructions et équipements liés et nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, et qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

Dans le secteur 1AU_{pr} sont également autorisés les constructions et équipements liés et nécessaires à l'activité de traitement et de valorisation de matériaux inertes existante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU_{p3} – ACCES ET VOIRIE

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

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

1AU_{p4} – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).



1AU_{p5} – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU_{p6} – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 5 mètres minimum de l'axe de ces voies.

1AU_{p7} – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à 3 mètres. **Cette distance est portée à 5 mètres au sein du secteur 1AU_{pr}.**

1AU_{p8} – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

1AU_{p9} – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions autorisées sur la zone, **hors secteur 1AU_{pr}**, est limitée à 60 m²

Au sein du secteur 1AU_{pr}, l'emprise au sol des constructions, existantes, annexes et extensions comprises, est limitée à 550m².

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux installations (panneaux photovoltaïques)

1AU_{p10} – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain aux droits de la construction, n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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



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

1AUp11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une harmonie avec le paysage.

Les clôtures seront de type grillage végétalisé. Les murs pleins et en bahuts sont interdits.

1AUp12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

1AUp13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage environnant.

Une haie plantée d'essences locales en bordure Ouest (Chemin de Saint Lambert) devra être plantée en soutient ou dans le prolongement de celle existante.

La bande de retrait figurant sur le plan devra être défrichée après autorisation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AUp14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

1AUp15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées dans le Plan Local d'urbanisme



- TITRE III -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**



CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Dans les secteurs **Af1** et **Af2**, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Dans les secteurs **Ap** et **Acof1**, toute implantation de nouveau siège d'exploitation agricole est interdite.

Dans le secteur **Av**, toute construction est interdite.

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

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

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

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

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



- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

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

3- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation d'une surface de plancher de 50m² minimum, sans création de nouveaux logements, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 200 m².

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

Dans les secteurs Af1, Af2 et Acof1, les constructions devront en outre :

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

4- Les annexes (pool house, garage, piscines, ...) des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas 2 unités bâties, chacune ne devant pas dépasser 25 m² de surface de plancher. Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 90 m².

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

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



Dans le secteur Ast, seuls sont autorisés les aires de stationnement et les équipements d'intérêt collectif ne remettant pas en cause la vocation du secteur, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m² à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Astep, seules sont autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 500 m².

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

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

Dans les secteurs Af1, Af2, Af3 et Acof1, les prescriptions suivantes sont à respecter :

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



- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma situé au Titre VII ;

A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

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

2 – ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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

3 – EAUX PLUVIALES

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

4 – AUTRES RESEAUX

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



5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).

A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions devront être édifiées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD 900 pour toutes les constructions, au sein des espaces urbanisés,
- 25 mètres de l'axe de la RD 2 et RD 4 pour toutes les constructions,
- 15 mètres de l'axe des RD 60, 102, 104, 108, 149, 199 et 227 pour toutes les constructions,
- 3,5 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique,

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 900, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

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

Le long des rivières et canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

A9 – EMPRISE AU SOL

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

Cependant dans le cas où l'extension se réalise dans les volumes existants et conduit à porter la surface du logement au-delà de 200 m² de surface de plancher, aucune extension de l'emprise au sol du bâtiment ne pourra être autorisée.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 m². Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 90 m².

Dans le secteur Ast, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 20 m².

Dans les secteurs Astep, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 500 m².

Cette règle ne s'applique pas :

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

A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des hangars agricoles ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

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

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



Dans les secteurs Ast et Astep, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

A11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans. Néanmoins, les volumes secondaires, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. D'autres conceptions de toiture, telles que les toitures terrasses, sont acceptables sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

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

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

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite de courant et de couvert. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieillies nuancées beige.



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

Les diverses installations techniques (bloc climatiseur, antennes, ...) doivent être intégrées à l'architecture ou dissimulées sur les parties d'immeubles non visibles de l'espace public.

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

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres types de matériaux pourront être utilisés.

Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, d'autres types de matériaux pourront être utilisés dans le respect de l'environnement immédiat.

Clôtures :

Les clôtures maçonnées ou végétalisées doublées d'un grillage seront autorisées. Dans ce dernier cas, elles pourront s'appuyer sur un muret de soubassement. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

A12 – STATIONNEMENT

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

A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

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



Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

Dans les secteurs Af1, Af2, Af3 et Acof1 :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions,
- la plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



- TITRE IV -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**



CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappel :

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

2) Sont interdits :

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

Dans les secteurs Nf1 et Nf2, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Dans les secteurs Nco, Ncof1, Ncof2 et Ncof3, toute construction et toute ICPE sont interdits, à l'exception des annexes des habitations autorisées à l'article N2.3° et des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autorisées à l'article N2.4°

Dans les secteurs Ncoc, toute construction ainsi que tout travaux de nature à dégrader cet espace sont interdits.

Dans le secteur Nlf1, toute nouvelle construction est interdite.

Dans le secteur Nzhf1, sont interdits :

- Toute nouvelle construction ;
- Tout exhaussement et affouillement du sol.

Dans le secteur Ncof3, sont interdits :

- Toute nouvelle construction ;
- Tout exhaussement et affouillement du sol.
- Toute modification de l'état géomorphologique actuel des sols, sauf à des fins scientifiques.



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

1) Rappel

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

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

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

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

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

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

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

3- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation d'une surface de plancher de 50m² minimum, sans création de nouveaux logements, dès lors que cette extension ne compromet pas la vocation naturelle et paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 200 m².

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

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Ncof1 et Ncof2, les constructions devront en outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les



personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface initiale est comprise entre 70 et 120 m² ;
- Ou d'augmenter de plus de 20 m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 et 200 m² ;

4- Les annexes (pool house, garage, piscines, ...) des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas 2 unités bâties, chacune ne devant pas dépasser 25 m² de surface de plancher. Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 90 m².

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

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

Dans le secteur Nef3, seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, à condition que:

- l'emprise au sol créée n'excède pas 50% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 750 m² après extension,
- les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores et ne portent pas atteinte aux milieux naturels et agricoles environnants.
- les constructions autorisées forment un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants,
- cela n'ait pas pour conséquence de faire passer l'activité dans une catégorie d'ERP supérieure à la 4^{ème} catégorie. Les ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie sont interdits.

Dans le secteur Nlf1, seuls sont autorisés les aménagements et équipements destinés à la réalisation d'une aire de jeux, à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Dans le secteur Nrf1, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, constructions et les affouillements de sol relatifs à l'aménagement hydraulique, tels que les réservoirs d'eau brute, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 1 000 m².

Dans les secteurs Nst et Nstf1, seuls sont autorisés les aires de stationnement et les équipements d'intérêt collectif ne remettant pas en cause la vocation du secteur, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m² à la date d'approbation du PLU pour le secteur Nstf1, et sans création d'emprise au sol pour le secteur Nst.

Dans le secteur Nstepf1, seules sont autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.



La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Ncof1, Ncof2, Ncof3, Nef3, Nrf1, Nstf1 et Nstepf1, les prescriptions suivantes sont à respecter :

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

N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.



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

2 – ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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

3 – EAUX PLUVIALES

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

4 – AUTRES RESEAUX

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie – RDDECI du 12 décembre 2023).

N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.



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

Les constructions devront être édifiées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD 900 pour toutes les constructions,
- 25 mètres de l'axe de la RD 2 et RD 4 pour toutes les constructions,
- 15 mètres de l'axe des RD 60, 102, 104, 108, 149, 199 et 227 pour toutes les constructions,
- 3,5 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique,

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 900, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

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

Le long des rivières et canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.



N9 – EMPRISE AU SOL

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

Cependant dans le cas où l'extension se réalise dans les volumes existants et conduit à porter la surface du logement au-delà de 200 m² de surface de plancher, aucune extension de l'emprise au sol du bâtiment ne pourra être autorisée.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 m². Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 90 m².

Dans le secteur Nef3, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 750 m² après extension.

Dans le secteur Nlf1, l'emprise au sol ne pourra excéder 20 m².

Dans le secteur Nrf1, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 1 000 m².

Dans les secteurs Nstf1, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 20 m².

Dans le secteur Nstepf1, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

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

N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage mesurée à partir du terrain naturel. Cette hauteur maximale s'applique également aux constructions situées au sein du secteur Nef3

La hauteur des hangars agricoles ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

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

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

Dans les secteurs Nst, Nstf1 et Nstepf1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

N11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans. Néanmoins, les volumes secondaires, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%. D'autres conceptions de toiture, telles que les toitures terrasses, sont acceptables sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

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

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

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite de courant et de couvert. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les hangars, garages, remises, etc..., la couleur des toitures devra être celle des tuiles vieillies nuancées beige.

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



Les diverses installations techniques (bloc climatiseur, antennes, ...) doivent être intégrées à l'architecture ou dissimulées sur les parties d'immeubles non visibles de l'espace public.

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

Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres types de matériaux pourront être utilisés.

Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, d'autres types de matériaux pourront être utilisés dans le respect de l'environnement immédiat.

Clôtures :

Les clôtures maçonnées ou végétalisées doublées d'un grillage seront autorisées. Dans ce dernier cas, elles pourront s'appuyer sur un muret de soubassement. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

N12 – STATIONNEMENT

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

N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

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

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.
Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.



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

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Ncof1, Ncof2, Ncof3, Nef3, Nrf1, Nstf1 et Nstepf1 :

- Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- Les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions,
- La plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé dans le Plan Local d'urbanisme

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



- TITRE V -

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



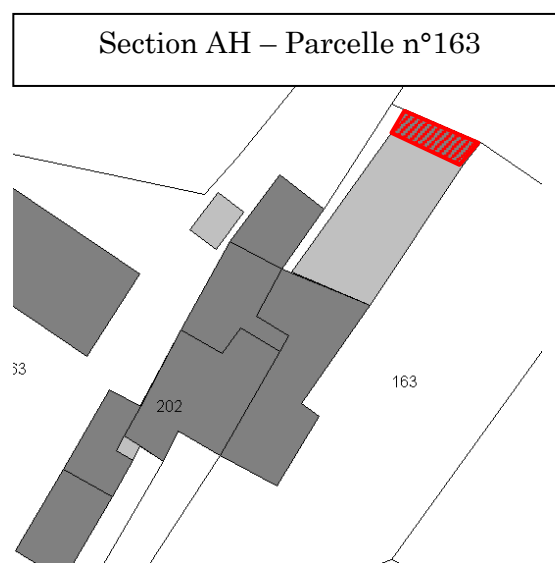
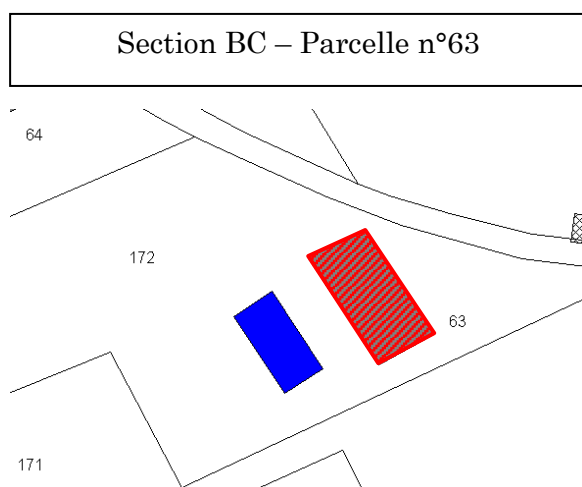
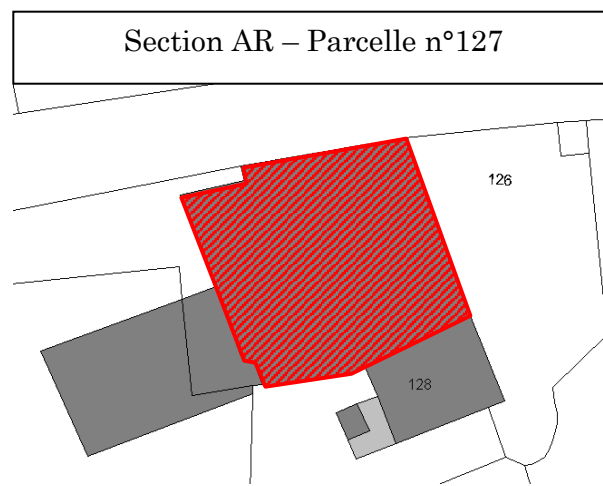
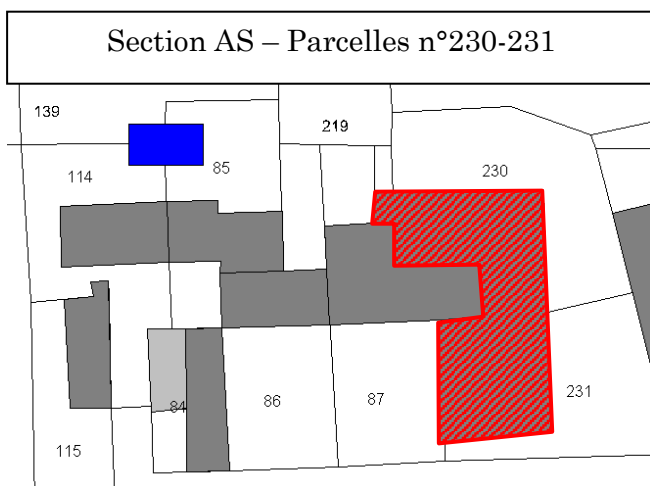
Une identification du patrimoine bâti agricole remarquable au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été effectuée. Ce sont des éléments qui participent à l'identité du territoire et qu'il convient de protéger. On permet ainsi la restauration et le changement de destination (transformation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

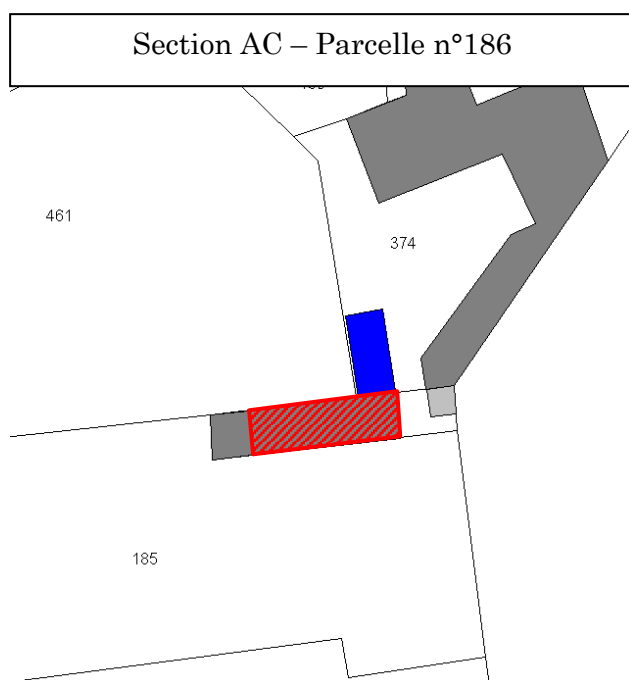
L'article L.151-11 précise : « Dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Au total, la municipalité a répertorié 6 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

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







- TITRE VI -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE
L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE
L'URBANISME (mares à protéger)**



L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, 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 applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages par le biais d'une représentation particulière, et les prescriptions qui s'y rattachent.

Cela concerne des mares. Proches de boisements, elles offrent un habitat idéal pour les espèces d'amphibiens, notamment en réduisant les déplacements entre le lieu d'hibernation, de reproduction et de quartiers d'été. De plus, elles peuvent former un ensemble de plusieurs mares peu distantes les une des autres, voire être en lien avec un cours d'eau, facilitant ainsi le déplacement des amphibiens sur le territoire

Prescriptions spécifiques relatives à ces mares : Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à ces zones humides sont proscrits. La destruction du milieu est interdite. Ainsi, les déblais et remblais de ces espaces sont interdits.



- TITRE VII -

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS
CONCERNES PAR LE RISQUE INONDATION**



Règles concernant le risque inondation généré par les crues du Calavon/Coulon et ses affluents

Aléa fort

Seules peuvent être autorisés, à condition d'être implantés au-dessus de la côte de référence, à savoir à 2,50 m au-dessus du terrain naturel :

- **Les projets nouveaux de transformation des constructions existantes ci-après, sans entraîner la création de nouveaux logements ou hébergements :**
 - La surélévation des constructions existantes ;
 - L'extension des constructions d'habitation, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol supplémentaire. Elle doit s'accompagner d'une réduction globale de la vulnérabilité des biens ;
 - L'extension des autres constructions, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire. Elle doit s'accompagner d'une réduction globale de la vulnérabilité des biens ;
 - Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité.
- **Les projets nouveaux ci-après, dans les centres urbains denses, afin d'y permettre une continuité de vie d'activité :**
 - Les constructions nouvelles ;
 - La surélévation des constructions existantes ;
 - L'extension des constructions existantes ;
 - Le changement de destination des constructions existantes. Ce changement de destination peut s'effectuer sous la côte de référence à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou hébergements, sans augmentation de la vulnérabilité, et à condition d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'une réhausse des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au-dessus de la côte de référence.

Aléa moyen

Seules peuvent être autorisés, à condition d'être implantés au-dessus de la côte de référence, à savoir à 1,20 m au-dessus du terrain naturel :

- **Les projets nouveaux de transformation des constructions existantes ci-après, sans entraîner la création de nouveaux logements ou hébergements :**
 - La surélévation des constructions existantes ;
 - L'extension des constructions d'habitation, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol supplémentaire. Elle doit s'accompagner d'une réduction globale de la vulnérabilité des biens ;
 - L'extension des autres constructions, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire. Elle doit s'accompagner d'une réduction globale de la vulnérabilité des biens ;
 - Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité.



- **Les projets nouveaux ci-après, dans les centres urbains denses, afin d'y permettre une continuité de vie d'activité :**
 - Les constructions nouvelles ;
 - La surélévation des constructions existantes ;
 - L'extension des constructions existantes ;
 - Le changement de destination des constructions existantes. Ce changement de destination peut s'effectuer sous la cote de référence à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou hébergements, sans augmentation de la vulnérabilité, et à condition d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'une réhausse des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au-dessus de la cote de référence.
- **Les projets nouveaux ci-après, strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve de démontrer qu'il n'y a pas de localisation possible en dehors de la zone inondable :**
 - Les constructions nouvelles, sauf les logements, les gîtes et les hébergements tels que chambres d'hôtes..., ainsi que les bâtiments d'élevage.

Aléa faible

Dans les zones peu ou pas urbanisées, seuls peuvent être autorisées, à condition d'être implantés au-dessus de la cote de référence, à savoir 0,70 m au-dessus du terrain naturel :

- **Les projets nouveaux de transformation des constructions existantes ci-après :**
 - La surélévation des constructions existantes ;
 - L'extension des constructions existantes ;
 - Le changement de destination des constructions existantes.
- **Les projets nouveaux ci-après, strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve de démontrer qu'il n'y a pas de localisation possible en dehors de la zone inondable :**
 - Les constructions nouvelles, sauf les logements, les gîtes et les hébergements tels que chambres d'hôtes..., ainsi que les bâtiments d'élevage.
 - .

Dans les zones urbanisées et centres urbains denses :

- **Tous les projets nouveaux peuvent être autorisés, à condition d'être implantés au-dessus de la cote de référence, à savoir 0,70 m au-dessus du terrain naturel.**
- **Le changement de destination des constructions existantes peut être autorisé sous la cote de référence, à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou hébergements, et d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'une réhausse des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au-dessus de la cote de référence.**



Aléa résiduel

Seules sont interdites la création et l'extension des sous-sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés -, des campings, des aires d'accueil des gens du voyage et des bâtiments liés à la gestion de crise.

Peuvent être autorisées à condition d'être implantés au-dessus de la côte de référence, à savoir 0,70 m au-dessus du terrain naturel, tous les nouveaux projets.

Sont autorisées en dessous de la côte de référence :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou hébergements, et d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'une réhausse des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au-dessus de la côte de référence.
- Les aires de loisirs. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, jeux, ...) doivent être ancrés au sol pour ne pas être emportés par la crue ;
- Les abris complètement ouverts, ne comportant aucun murs pleins ;
- Les garages de moins de 25 m² d'emprise au sol, dans la limite d'un garage par logement ;
- Les piscines enterrées à condition d'être affleurantes et de prévoir un dispositif de balisage permanent au dessus de la côte de référence afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- Les serres agricoles de tout type.

Dans toutes les différentes zones d'aléas (hors aléa résiduel) les prescriptions suivantes devront être respectées. Il s'agit :

- De l'interdiction des sous-sols, campings, aires d'accueil des gens du voyage, bâtiments liés à la gestion de crise, remblaiements (sauf ceux nécessaires aux projets autorisés), dépôts permanents de matériaux, reconstruction d'un bien sinistré lorsque le sinistre est la conséquence d'une inondation, la création et l'extension des serres agricoles en verre ou en plastique (hormis les serres de types tunnels en aléa faible au niveau du terrain naturel).
- De l'inconstructibilité d'une bande de sécurité de 50 mètres à l'arrière des ouvrages dont l'objectif est de faire obstacle à l'écoulement des eaux (digues notamment)
- De l'autorisation, par exception, en dessous de la côte de référence : des aires de loisirs, des abris ouverts (sans murs pleins), des garages de moins de 25 m² d'emprise au sol, des piscines enterrées accompagnées d'un dispositif de balisage permettant de sécuriser les personnes et les services de secours.
- De l'autorisation, afin d'assurer la transparence à l'écoulement des eaux, des clôtures en simple grillage ou des murs bahut munis d'orifices de décharge



- TITRE VIII -

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

Groupeement de la Préparation Opérationnelle
Affaire suivie par : Lcl Philippe CHAUSSINAND
Tél : 04 90 81 69 10
Courriel : chaussinand.p@sdis84.fr

**ARRÊTÉ PORTANT
RÈGLEMENT DE DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE
POUR LE DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE
LA PRÉFÈTE DE VAUCLUSE**

- VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2213-32, L.2225-1 à 4, L.5211-9-2-1 et R.2225-1 à 10 ;
- VU** la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- VU** la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels et notamment la désignation d'un correspondant incendie et secours ;
- VU** le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ;
- VU** l'arrêté interministériel du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie ;
- VU** l'arrêté du préfet de Vaucluse n°19-858 du 20 février 2019 portant règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie ;
- VU** l'arrêté du préfet de Vaucluse du 15 avril 2019 approuvant le schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (SDACR) ;
- VU** l'arrêté du préfet de Vaucluse n°19-1432 du 30 août 2019 portant règlement opérationnel du service départemental d'incendie et de secours de Vaucluse ;
- Considérant** la nécessité de définir au niveau départemental, les principes d'objectifs de sécurité à atteindre en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- SUR** la proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de Vaucluse ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er – Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ci-annexé est approuvé ;

ARTICLE 2 – L'arrêté du préfet de Vaucluse n°19-858 du 20 février 2019 portant règlement départemental de Défense Extérieure contre l'incendie est abrogé ;

ARTICLE 3 – Mesdames et Messieurs les sous-préfets, Mesdames et Messieurs les Maires des communes du département, Mesdames et Messieurs les Présidents d'Établissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre, Monsieur le Président du conseil d'administration du Service Départemental des Services d'Incendie et de Secours, Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, l'ensemble des acteurs concourant à la défense extérieure contre l'incendie sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié aux recueils des actes administratifs de la Préfecture de Vaucluse.

Fait à Avignon le **12 DEC. 2023**

La Préfète



Violaine DEMARET



Quel est mon projet ?

Quel type
de risque ?

Quels sont les besoins en eau
des sapeurs-pompiers ?

Quelle distance entre le PEI
et la construction ?

- Construction d'une surface totale de plancher $\leq 50m^2$ (hors construction en forêt)
et :
 - Absence d'habitation ou d'activité d'élevage
 - Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'éloignement de 8m minimum) ou à l'espace naturel combustible (distance d'éloignement minimum de 50m avec application de l'obligation légale de débroussaillage si massif forestier)
 - Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI
 - Serre tubulaire ou bi-tubulaire
- Habitation individuelle (1ère et 2ème famille)
- Lotissement d'habitations individuelles (1ère et 2ème famille)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$
- ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité ≤ 10 véhicules
- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).

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 $\leq 8m$)
- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$)
- Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8m$)
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$
- ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$
- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $\leq 8m$) *
- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$ *
- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$
- ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$
- ERP du type EF
- ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$
- ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $\leq 8m$
- Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$ et $\leq 2000m^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité > 10 et ≤ 50 véhicules
- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse).

Risque
COURANT
Ordinaire

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 $> 1000m^2$
- ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $> 8m$)
- ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe $> 500m^2$
- ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* $> 500m^2$ et $\leq 4000m^2$
 - + 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* $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$
 - + 60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²
- ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $> 8m$
- ERT d'une surface totale de plancher non recoupée (mur de séparation CF2h ou REI120) $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$
 - activité tertiaire : +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 $> 2000m^2$ et $\leq 4000m^2$
- Parc de stationnement couvert > 50 et ≤ 250 véhicules
- Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : «intra-muros» historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé

Risque
COURANT
Important

Volume minimal de 240m³ utilisable même si Extinction Automatique à Eau :
1 PI de 60m³/h pendant 2 heures
+
1 PI de 60m³/h pendant 2 heures
ou
1 PENA de 120m³
(+ 1 ou plusieurs PEI 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

Constructions en forêt :

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

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

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

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

Situé à moins de 50m
de l'entrée principale

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

1 PI de 60m³/h
pendant 2 heures
ou
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)

Situé à moins de 150m
(100m si PBDN > 8m ou si PENA)

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 surface totale de plancher > 4000 m²

Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

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

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

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

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

**Volume minimal de 360m³ utilisable suivant
application de l'instruction technique « D9 »**

PI DN 150 à privilégier

(+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon
la géométrie des bâtiments en fonction des façades
accessibles et des accès supplémentaires)

(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)

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

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

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

Risque
PARTICULIER

- ZAC, ZI, ZAE, etc. :

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



- TITRE IX -

**INFORMATIONS RELATIVES AU RISQUE LIÉ AU
RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1996-97, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Le Vaucluse fait partie des départements français touchés par le phénomène puisque 1293 sinistres déclarés liés à la sécheresse ont été recensés, 27 communes sur les 151 que compte le département ont été reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène, pour des périodes comprises entre mai 1989 et septembre 1998, soit un taux de sinistralité de 18 %.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, il a été réalisé une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le Vaucluse dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement.

Ces zones sont caractérisées par trois niveaux d'aléa (fort, moyen, faible).

La démarche de l'étude d'aléa a d'abord consisté à établir une cartographie départementale synthétique des formations argileuses ou marneuses affleurantes à sub-affleurantes, à partir de la synthèse des cartes géologiques à l'échelle 1/50 000. Les formations ainsi identifiées, au nombre de trente, ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation quant à leur susceptibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement. Cette classification a été établie sur la base de trois critères principaux : la caractérisation lithologique de la formation, la composition minéralogique de sa phase argileuse et son comportement géotechnique, ce qui a conduit à l'établissement d'une carte départementale de susceptibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Sur l'ensemble du département,

- seulement 2,17% de la superficie départementale est classée en aléa fort ;
- 17,71% en aléa moyen ;
- 53,45% en aléa faible ;
- 26,67% de la surface correspond à un aléa a priori nul (y compris le réseau hydrographique).

Cette carte d'aléa retrait gonflement des terrains argileux a été élaborée sur la majorité des communes du département de Vaucluse dont la commune de Roussillon concernée par les aléas fort, moyen et faible. Elle sert de base à des actions d'information préventive.

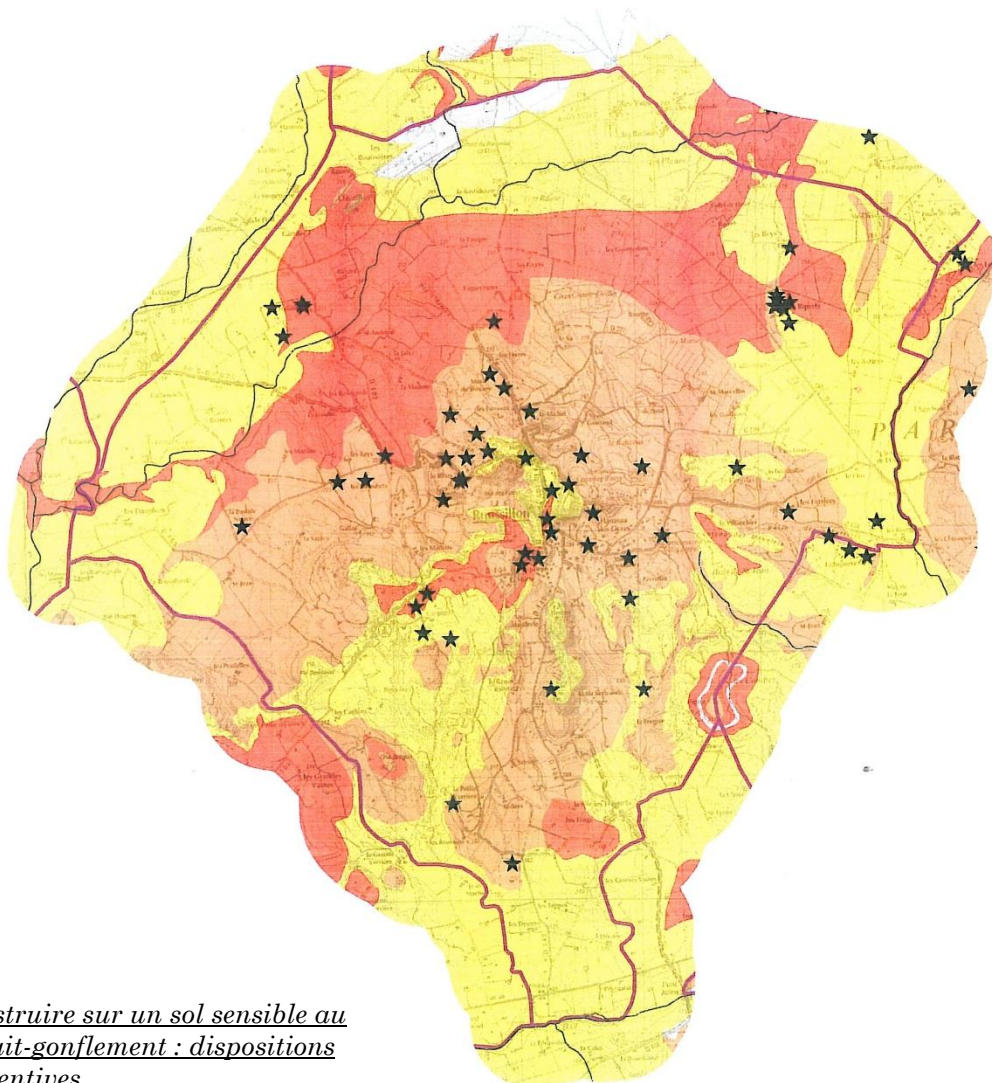
Ainsi, il est préconisé d'effectuer dans tous les cas, y compris faible, une étude réalisée à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

Même dans les secteurs d'aléa nul, des zones argileuses d'extension limitée peuvent se trouver localement, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

84102 ROUSSILLON

RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES

- Zone d'aléa fort
 - Zone d'aléa moyen
 - Zone d'aléa faible
 - Zone non argileuse (sauf cas particuliers non repérés actuellement)
 - ★ Sinistres recensés
 -  Réseau hydrographique
 -  Limites de communes
- Etude DRG12/RP-55410-FR - Juillet 2007
 Carte DDE84/SURE/Risques



Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement : dispositions préventives

