ALTHEN DES PALUDS

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 4

Plan Local d'Urbanisme

-

Règlement

Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'opérations urbanisme

03/07/2018

SOMMAIRE

Pages

Préambule : **2**

TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines : **5**

CHAPITRE I - Zone **UA** 6
CHAPITRE II - Zone **UB** 14
CHAPITRE III - Zone **UC** 23
CHAPITRE IV - Zone **UE** 32

TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser : **37**

CHAPITRE V - Zone **1AU** 38
CHAPITRE VI - Zone **2AUc** 46
CHAPITRE VII - Zone **2AUe** 54

TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles : **56**

CHAPITRE VIII - Zone **A** 57

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles : **64**

CHAPITRE IX - Zone **N** 65

TITRE V - Dispositions applicables aux secteurs impactés par le risque inondation **72**

TITRE VI – Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme **78**

TITRE VII - Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme **80**

TITRE VIII - Dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) **82**

TITRE IX - Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales **86**

Lexique : **89**

PREAMBULE

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines dites « zones U » correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. 4 « zones U » sont ainsi délimitées dans le PLU :

- **La zone UA**. La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle regroupe principalement de l'habitat ancien dont il faut protéger le caractère. Par ailleurs, cette zone regroupe l'essentiel des services, commerces et équipements communaux.

- La **zone UB** est une zone urbaine en première couronne du centre historique. Cette zone est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, services, et activités compatibles avec une zone d'habitat. Toutefois on distingue deux secteurs : le secteur **UB** et **UBb**. Le secteur **UB** propose des règles plus fortes en matière de densité (emprise au sol, hauteur).

- La **zone UC** concerne l'extension urbaine plus récente, caractérisée par une vocation principale d'habitat. Située en zone de périphérie, cette zone accueille une majeure partie des constructions récentes sous la forme de maison individuelle. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement du domaine public. La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine.

  Elle comprend un secteur **UCb** et **UCba** (secteurs en assainissement autonome) correspondant aux équipements et aménagements publics existants, et un secteur **UCc** où des règles en matières d'accès ont été définies.

- La zone **UE** est réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services, et d'industrie. Elle comprend une zone **UEa** (secteurs en assainissement autonome).

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites zones « AU » correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue la zone 1AUb (ancien site d'activités Tersol), et la zone 1AU (zone non bâtie secteur Route de Pernes/Four Bonjean).

Deux zones fermées à l'urbanisation ont été définies :
- Une zone **2AUe**, destinée à recevoir des activités économiques.
- Une zone **2AUc** déjà bâtie mais fermée à l'urbanisation en attendant que les travaux liés à l'extension du réseau d'assainissement soient réalisés.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

3. Les zones agricoles

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, sont celles à l'intérieur desquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

La **zone A** est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques.

Elle comprend un secteur **Ap** où pour des raisons paysagères, et un secteur **Aev** où pour des raisons écologiques, tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

4. Les zones naturelles

La **zone N** est une zone naturelle qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique.

Elle comprend un secteur **Np** où pour des raisons écologiques (ensemble boisé constituant la Sorgue de Velleron), toute nouvelle construction est interdite.

Par ailleurs, elle comprend également un secteur **Nl** où seules sont autorisées les constructions à vocation d'équipement public d'intérêt collectif (espace de loisirs du Pré aux Chênes).

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Une partie de la commune d'Althen des Paluds est impactée par le risque inondation.

Afin de prendre en compte le risque inondation, des mesures préventives ont été définies au sein de l'étude hydraulique des zones inondable des Sorgues, réalisée par SOGREAH en 1998, et traduites dans le présent document (cf. titre V).

TITRE I
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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 ;

- 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 relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

- Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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, capacités d'accueil et fréquentation des bâtiments, etc.).

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite 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 nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite. Les effluents d'origine 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 être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau. Le rejet sera également interdit sur la voie publique.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité ou de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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).

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Cependant, 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 n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

- soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage ;
- soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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 cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard.

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêts collectifs pour lesquelles celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative ou être situées à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

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

Article UA9 – Emprise au sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA sans pouvoir excéder une hauteur de 12 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage.

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 infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions s'intègrent dans l'environnement du village.

Article UA11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 remblais sont strictement limités aux besoins de mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés dans la zone et limités à leurs emprises bâties.

Orientations

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Aspects des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes, et aux voies.

Concernant les toitures terrasses, celles-ci sont interdites. Toutefois, elles peuvent être autorisées à condition de ne pas représenter plus de 20 % de la superficie des toitures, notamment pour des raisons techniques ou pour les rendre accessibles (terrasses).

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne…) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres. Elles seront composées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0.80 mètre et surmontées d'un grillage sans dépasser 2 mètres.

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

Dans tous les cas, la réalisation de clôture ne devra pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Autres :

Pour tout programme de construction comprenant au moins 20 logements, il conviendra de prévoir la mise en place de conteneurs à ordures ménagères enterrés ou semi-enterrés. Ces conteneurs devront être accessibles par la voirie publique.

Article UA12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée) ;

- 2 places de stationnement par logement de 40 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

- Pour les logements locatifs financés par l'État, 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.

Autres établissements :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation à moins de 300 m, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ci dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, des terrasses, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être obligatoirement limités au strict nécessaire et être perméables.
Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manoeuvre poids lourds, etc.).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

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

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Article UA16 – Infrastructures et réseaux de communications numériques

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.

CHAPITRE II – ZONE UB

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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 ;

- 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 relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

- Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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, capacités d'accueil et fréquentation des bâtiments, etc.).

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et desservant plus de 5 logements est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée 5 m (pour les voies à double sens), et 3.5 m (pour les voies à sens unique) ;
- Largeur minimale de la plateforme 8 m (pour les voies à double sens) et 5 m (pour les voies à sens unique) ;
- Les impasses de plus de 30 m de longueur doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite 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 nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les effluents d'origine 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 être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau. Le rejet sera également interdit sur la voie publique.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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).

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, les constructions devront être construites à cet alignement.

Concernant les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.), celle-ci pourront être édifiées en limite de propriété.

Le long des rivières, canaux, mayres, les constructions devront être implantées à au moins 4m de la limite du domaine public ou des berges. Un recul de 4m minimum des berges est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau.

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 n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

Si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UB9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 70% de la superficie du terrain en zone **UB**.
- 50% de la superficie du terrain en zone **UBb**.

Pour le présent article, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes de plain-pied

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'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

En zone **UBb**, la hauteur est portée à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Les constructions implantées en limite séparative, devront respecter une hauteur maximum de 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage.

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

Article UB11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 remblais sont strictement limités aux besoins de mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés dans la zone et limités à leurs emprises bâties.

Orientations

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Aspects des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes, et aux voies.

Concernant les toitures terrasses, celles-ci sont interdites. Toutefois, elles peuvent être autorisées à condition de ne pas représenter plus de 20 % de la superficie des toitures, notamment pour des raisons techniques ou pour les rendre accessibles (terrasses).

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne…) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 mètres. Elles seront composées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0.80 mètre et surmontées d'un grillage sans dépasser 1.80 mètres.

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

Dans tous les cas, la réalisation de clôture ne devra pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Autres :

Pour tout programme de construction comprenant au moins 20 logements, il conviendra de prévoir la mise en place de conteneurs à ordures ménagères enterrés ou semi-enterrés. Ces conteneurs devront être accessibles par la voirie publique.

Article UB12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée) ;

- 2 places de stationnement par logement de 40 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.

Dans le cas d'opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement judicieusement réparties pour les visiteurs, devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Commerces, artisanat :

- 1 place par 40 m² de surface de vente.

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 :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation à moins de 300 m, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ci dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

La superficie minimum concernant les espaces verts sera de 30% minimum de l'assiette du terrain au sein du secteur **UBb**.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, des terrasses, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être obligatoirement limités au strict nécessaire et être perméables.
Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manoeuvre poids lourds, etc.).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

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

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Article UB16 – Infrastructures et réseaux de communications numériques

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.

CHAPITRE III – ZONE UC

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, etc.
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes constructions au sein du secteur **UCb et UCba**, sauf celles visées à l'article UC 2.

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

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 relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

Au sein des secteurs **UCb et UCba**, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêts collectifs.

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation sont autorisées. L'emprise au sol créée de l'ensemble des annexes ne devra pas excéder 150 m².

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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, capacités d'accueil et fréquentation des bâtiments, etc.).

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et desservant plus de 5 logements est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée 5 m (pour les voies à double sens), et 3.5 m (pour les voies à sens unique) ;
- Largeur minimale de la plateforme 8 m (pour les voies à double sens) et 5 m (pour les voies à sens unique) ;
- Les impasses de plus de 30 m de longueur doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Au sein du secteur **UCc**, l'augmentation du nombre d'accès sur la route de Saint Jules est interdite.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite 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 nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, 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 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

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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).

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Concernant les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.), celle-ci pourront être édifiées en limite de propriété.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (cf. glossaire pour définition d'agglomération), cette distance est portée à :

- 15 mètres de l'axe de la RD16 et RD38.

Le long des rivières, canaux, mayres, les constructions devront être implantées à au moins 4m de la limite du domaine public ou des berges. Un recul de 4m minimum des berges est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

Si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UC9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain

Pour le présent article, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes de plain-pied

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'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions

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

Les constructions implantées en limite séparative, devront respecter une hauteur maximum de 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage.

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

Article UC11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 remblais sont strictement limités aux besoins de mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés dans la zone et limités à leurs emprises bâties.

Orientations

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Aspects des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes, et aux voies.

Concernant les toitures terrasses, celles-ci sont interdites. Toutefois, elles peuvent être autorisées à condition de ne pas représenter plus de 20 % de la superficie des toitures, notamment pour des raisons techniques ou pour les rendre accessibles (terrasses).

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).
Aucun élément technique (climatiseur, antenne…) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 mètres. Elles seront composées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0.80 mètre et surmontées d'un grillage sans dépasser 1.80 mètres.

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

Dans tous les cas, la réalisation de clôture ne devra pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Autres :

Pour tout programme de construction comprenant au moins 20 logements, il conviendra de prévoir la mise en place de conteneurs à ordures ménagères enterrés ou semi-enterrés. Ces conteneurs devront être accessibles par la voirie publique.

Article UC12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée) ;

- 2 places de stationnement par logement de 40 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.

Dans le cas d'opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement judicieusement réparties pour les visiteurs, devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Commerces, artisanat :

- 1 place par 40 m² de surface de vente.

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 :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

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

Ces dispositions ci dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

La superficie minimum concernant les espaces vert doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat.

A l'exception des terrasses, les surfaces minérales imperméabilisées (enrobés, bétons…) sont interdites, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article UC15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, des terrasses, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être obligatoirement limités au strict nécessaire et être perméables.
Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manoeuvre poids lourds, etc.).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

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

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Article UC16 – Infrastructures et réseaux de communications numériques

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.

CHAPITRE IV – ZONE UE

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

- Les constructions à usage :
  - De commerce ;
  - D'artisanat ;
  - De bureaux ou de services ;
  - Industriel.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaires 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 de plancher ne pourra être 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.

- 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 ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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, capacités d'accueil et fréquentation des bâtiments, etc.).

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

Article UE4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite 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 nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – 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).

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des 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 942, 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 réseaux d'intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres de cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme

Article UE9 – Emprise au sol

La surface imperméabilisée (voirie comprise) ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

Article UE10 – Hauteur maximum des constructions

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

Une adaptation à cette règle pourra être admise en fonction des nécessités techniques.

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

Article UE11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 remblais sont strictement limités aux besoins de mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés dans la zone et limités à leurs emprises bâties.

Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 mètres. Elles seront composées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur de 0.80 mètre et surmontées d'un grillage sans dépasser 1.80 mètres.

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

Dans tous les cas, la réalisation de clôture ne devra pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Article UE12 – Stationnement

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

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

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige (1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article UE15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, des terrasses, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être obligatoirement limités au strict nécessaire et être perméables.
Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manoeuvre poids lourds, etc.).

TITRE II
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V – ZONE 1AU

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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 ;

- Au sein de la zone 1AU, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles s'effectuent **au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone**, et qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation

- Au sein de la zone 1AUb, l'aménagement du secteur se fera dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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, capacités d'accueil et fréquentation des bâtiments, etc.).

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et desservant plus de 5 logements est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée 5 m (pour les voies à double sens), et 3.5 m (pour les voies à sens unique) ;
- Largeur minimale de la plateforme 8 m (pour les voies à double sens) et 5 m (pour les voies à sens unique) ;
- Les impasses de plus de 30 m de longueur doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite 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 nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les effluents d'origine 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 être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau. Le rejet sera également interdit sur la voie publique.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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).

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (cf. glossaire pour définition d'agglomération), cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la RD38.

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 n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

Si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU9 – Emprise au sol

Au sein de la zone **1AUb**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Au sein de la zone **1AU**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Pour le présent article, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes de plain-pied

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'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions

Au sein de la zone **1AUb**, la hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

Au sein de la zone **1AU**, la hauteur des constructions et installations mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Les constructions implantées en limite séparative, devront respecter une hauteur maximum de 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage.

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

Article 1AU11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 remblais sont strictement limités aux besoins de mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés dans la zone et limités à leurs emprises bâties.

Orientations

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Aspects des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes, et aux voies.

Concernant les toitures terrasses, celles-ci sont interdites. Toutefois, elles peuvent être autorisées à condition de ne pas représenter plus de 20 % de la superficie des toitures, notamment pour des raisons techniques ou pour les rendre accessibles (terrasses).

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne…) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 mètres. Elles seront composées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0.80 mètre et surmontées d'un grillage sans dépasser 1.80 mètres.

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

Dans tous les cas, la réalisation de clôture ne devra pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Autres :

Pour tout programme de construction comprenant au moins 20 logements, il conviendra de prévoir la mise en place de conteneurs à ordures ménagères enterrés ou semi-enterrés. Ces conteneurs devront être accessibles par la voirie publique.

Article 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 motorisé est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée) ;

- 2 places de stationnement par logement de 40 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.

Dans le cas d'opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement judicieusement réparties pour les visiteurs, devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Commerces, artisanat :

- 1 place par 40 m² de surface de vente.

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 :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation à moins de 300 m, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ci dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

La superficie minimum concernant les espaces vert doit être de 30% minimum au sein de chaque opération.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article 1AU15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, des terrasses, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être obligatoirement limités au strict nécessaire et être perméables.
Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manoeuvre poids lourds, etc.).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

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

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Article 1AU16 – Infrastructures et réseaux de communications numériques

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.

CHAPITRE VI – ZONE 2AUC

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

Article 2AUc1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article 2AUc2 est interdit.

Article 2AUc2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Seules sont autorisées :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation.

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUc3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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, capacités d'accueil et fréquentation des bâtiments, etc.).

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

Article 2AUc4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Pour toutes les constructions visées à l'article 2 qui le nécessitent et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, 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 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

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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).

Article 2AUc5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUc6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Concernant les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.), celle-ci pourront être édifiées en limite de propriété.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 2AUc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

Si la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne devra pas être supérieure à 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 2AUc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article 2AUc9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain

Pour le présent article, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes de plain-pied

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'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUc10 – Hauteur maximum des constructions

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

Les constructions implantées en limite séparative, devront respecter une hauteur maximum de 3.5 mètres à l'égout des toitures et 4.5 m au faîtage.

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

Article 2AUc11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 remblais sont strictement limités aux besoins de mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés dans la zone et limités à leurs emprises bâties.

Orientations

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Aspects des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes, et aux voies.

Concernant les toitures terrasses, celles-ci sont interdites. Toutefois, elles peuvent être autorisées à condition de ne pas représenter plus de 20 % de la superficie des toitures, notamment pour des raisons techniques ou pour les rendre accessibles (terrasses).

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).
Aucun élément technique (climatiseur, antenne…) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 mètres. Elles seront composées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0.80 mètre et surmontées d'un grillage sans dépasser 1.80 mètres.

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

Dans tous les cas, la réalisation de clôture ne devra pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Article 2AUc12 – 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 motorisé est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée) ;

- 2 places de stationnement par logement de 40 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.

Dans le cas d'opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement judicieusement réparties pour les visiteurs, devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Commerces, artisanat :

- 1 place par 40 m² de surface de vente.

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 :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

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

Ces dispositions ci dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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.

Article 2AUc13 – Espaces libres et plantations

La superficie minimum concernant les espaces vert doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUc14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article 2AUc15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, des terrasses, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être obligatoirement limités au strict nécessaire et être perméables.
Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manoeuvre poids lourds, etc.).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

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

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

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Article 2AUc16 – Infrastructures et réseaux de communications numériques

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.

CHAPITRE VII – ZONE 2AUE

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

Article 2AUe1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone **2AUe**, toute nouvelle construction est interdite.

Article 2AUe2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de la zone **2AUe**, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUe3 – Accès et voirie

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe4 – Desserte par les réseaux

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 2AUe7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Article 2AUe8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe10 – Hauteur maximum des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe11 – Aspect extérieur

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe12 – Stationnement

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AUe13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUe14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article 2AUe15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VIII – ZONE A

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole et non liés aux travaux sur les infrastructures routières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs **Ap, et Aev,** tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

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

Seuls sont autorisés dans la zone A :

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;

- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, etc.) ;

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- L'extension en contiguïté est limitée à 50% de la superficie existante des bâtiments d'habitation à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, et à condition que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m², dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher.

3- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation sont autorisées, et peuvent représenter jusqu'à deux unités sur une même propriété d'une superficie maximum de 20 m² chacune, plus une piscine. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Les extensions et annexes autorisées au **2-** et **3-** du présent article devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière sur lesquelles elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Outre les constructions autorisées dans la zone A, sont également autorisées :

- **dans le secteur Ae,** l'extension des constructions, sans création de nouveaux logements, à condition d'être liée à l'activité existante à la date d'approbation du PLU, et que la surface de plancher créée n'excède pas 150 m².

- **dans le secteur Ape,** l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 50 m² et qu'elle soit destinée à des bureaux en lien avec l'activité existante.

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés le changement de destination (création d'un musée dans les volumes existants de l'ancien Moulin des Gaffins), des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à la condition que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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, capacités d'accueil et fréquentation des bâtiments, etc.).

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

Article A4 – Desserte par les réseaux

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).

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 DES EAUX USEES

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 dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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.

Le rejet des eaux de piscine est également interdit sur la voie publique.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – 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).

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (cf. glossaire pour définition d'agglomération), cette distance est portée à :

- 15 mètres de l'axe de la RD16 et RD38.

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 942, 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.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'emprise de la voie ferrée SNCF, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire

Les constructions devront être implantées à au moins 6 m de l'axe des canaux. Un recul de 4m minimum est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau/canaux.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article A9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment. L'emprise au sol des bâtiments après extension ne pourra être supérieure à 250 m².

Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation (hors piscine), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Dans les secteurs **Ae**, en cas d'extension des constructions, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 150 m².

Dans le secteur **Ape**, en cas d'extension des constructions, l'emprise au sol des constructions créée ne pourra excéder 50 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.

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article A11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 remblais sont strictement limités aux besoins de mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés dans la zone et limités à leurs emprises bâties.

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

Les enduits de tout bâtiment maçonné devront être dans la teinte de la pierre locale ou du sable local.

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 mètres. Elles seront composées soit d'un mur plein (maximum ¼ du périmètre de l'unité foncière de la construction), soit d'un mur-bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur de 0.80 mètre et surmontées d'un grillage sans dépasser 1.80 mètres.

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

Dans tous les cas, la réalisation de clôture ne devra pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Au sein des secteurs **Aev,** les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la faune. Elles seront de préférence constituées de haies vives constituées d'essences locales, ou de grillage à maille large (minimum 20 cm).

Article 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.

Article A13 – Espaces libres et plantations

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat.

Au sein des secteurs **Aev**, les éléments boisés structurants (bosquets, haies bocagères, etc.) devront être protégés. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces tous les 50 mètres minimum. En cas de besoins liés à une activité agricole, les coupes et abattages peuvent être autorisés. Cependant, une compensation devra être réalisée pour les haies arbustives de même valeur écologique : même linéaire, diversité des essences, etc.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article A15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, des terrasses, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être obligatoirement limités au strict nécessaire et être perméables.
Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manoeuvre poids lourds, etc.).

TITRE IV
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE IX – ZONE N

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

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

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment le stationnement des caravanes isolées ou des mobile homes. S'agissant d'une zone de protection paysagère, les ouvrages de grande hauteur sont interdits ;

- Dans les secteurs **Np** :
  - toute nouvelle construction est interdite.
  - les remblais, affouillements et exhaussements sont interdits.

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

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

Seuls sont autorisés dans la zone N :

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;

- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, etc.) ;

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- L'extension en contiguïté est limitée à 50% de la superficie existante des bâtiments d'habitation à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, et à condition que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m², dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher.

3- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation sont autorisées, et peuvent représenter jusqu'à deux unités sur une même propriété d'une superficie maximum de 20 m² chacune, plus une piscine. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Les extensions et annexes autorisées au **2-** et **3-** du présent article devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière sur lesquelles elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur **Nl,** seules sont autorisées les constructions à vocation d'équipement public d'intérêt collectif, à condition qu'elle n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol des constructions (légères et démontables) à plus de 30 m².

Outre les constructions autorisées dans la zone N, sont également autorisées :

- **dans les secteurs Ne,** l'extension des constructions, sans création de nouveau logements, à condition d'être liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, que la surface de plancher créée n'excède pas 50 m² et qu'elle soit destinée à la mise aux normes des bâtiments.

- **dans le secteur Ne1 :**
    - o les constructions et installations à destination de stockages et d'entrepôts à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
    - o les bureaux dès lors que la surface de plancher est limitée à 1/50^{e} de la superficie totale de l'activité, sans pouvoir excéder 20 m².

Pour les terrains concernés par le risque inondation et reportées sur la pièce 3 (plan de zonage), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque telle que déclinée au titre V du présent document.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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, capacités d'accueil et fréquentation des bâtiments, etc.).

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

Article N4 – Desserte par les réseaux

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).

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 DES EAUX USEES

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

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

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

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 être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de piscine est également interdit sur la voie publique.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions prévues au titre IX du présent document.

4 – 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).

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (cf. glossaire pour définition d'agglomération), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD16.

Les constructions devront être implantées à au moins 6 m de l'axe des canaux. Le long des rivières la distance est portée à 15 m de la limite du domaine public ou des berges. Un recul de 4 m minimum est exigé pour les clôtures afin de permettre le passage des engins pour le nettoyage des cours d'eau/canaux.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article N9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment. L'emprise au sol des bâtiments après extension ne pourra être supérieure à 250 m².

Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation (hors piscine), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Dans le secteur **Nl**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 m².

Dans le secteur **Ne**, en cas d'extension des constructions, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50 m².

Dans le secteur **Ne1,** l'emprise au sol des constructions à destination de stockages et d'entrepôts ne pourra excéder 50% de la superficie du secteur. Concernant les constructions à usage de bureaux l'emprise au sol ne pourra excéder 20 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.

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

Dans le secteur **Nl**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 3.5 m à l'égout des toitures

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article N11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 remblais sont strictement limités aux besoins de mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés dans la zone et limités à leurs emprises bâties.

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

Les enduits de tout bâtiment maçonné devront être dans la teinte de la pierre locale ou du sable local.

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 mètres. Elles seront composées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut doublé d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur de 0.80 mètre et surmontées d'un grillage sans dépasser 1.80 mètres.

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

Dans tous les cas, la réalisation de clôture ne devra pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Au sein des secteurs **Np,** les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la faune. Elles seront constituées de haies vives constituées d'essences locales, ou de grillage à maille large (minimum 20 cm).

Article 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.

Article N13 – Espaces libres et plantations

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

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, des terrasses, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés dédiés au stationnement devront être obligatoirement limités au strict nécessaire et être perméables.
Pour les destinations autres que les habitations, et en dehors de l'emprise des constructions autorisées, et des voiries de desserte, les espaces artificialisés devront être limités au maximum et justifiés pour des raisons techniques (aires de stockage, manoeuvre poids lourds, etc.).

TITRE V
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IMPACTES PAR LE RISQUE INONDATION

1. CONTEXTE

Une partie de la commune d'Althen des Paluds est impactée par le risque inondation.

Afin de prendre en compte le risque inondation, des mesures préventives ont été définies au sein de l'étude hydraulique des zones inondable des Sorgues, réalisée par SOGREAH en 1998.

Cette étude répond à un objectif d'information, mais aussi de prévention du risque d'inondation.

A cet effet, le présent porter à connaissance énonce les principes qu'il convient de respecter pour prévenir les risques dans les différentes zones identifiées, en cohérence avec la doctrine nationale et départementale de prévention des risques d'inondation.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent en sus du règlement de chaque zone du PLU.

2. LES ZONES D'ALEA IDENTIFIEES

La modélisation hydraulique de la Sorgue permet de déterminer 3 zones d'aléas pour une crue centennale. La crue de la Sorgue étant une crue d'étalement de la plaine, la vitesse n'est pas prise en compte pour la détermination de l'aléa :

- Aléa faible : H<0.5m
- Aléa modéré : 0.5m<H<1m
- Aléa fort : H>1m

La carte du risque identifie 3 zones :

- ***La zone rouge*** : elle inclut les secteurs les plus exposés aux risques : les zones où les hauteurs d'eau peuvent atteindre plus d'une mètre.

- ***La zone orange*** : elle inclut les secteurs où les hauteurs d'eau atteignent entre 0.5 m et 1 m pour la crue centennale.

- ***La zone jaune*** : elle inclut les secteurs où les hauteurs d'eau atteignent restent inférieures à 0.5 mètres.

3. LES RECOMMANDATIONS PREVENTIVES

Dans l'ensemble des zones inondables (zone rouge, orange, et jaune), sont interdits :

- Les sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés ;
- Les campings ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les bâtiments liés à la gestion de crise ;
- Les remblaiements et exhaussements de sol. Concernant les remblais, ils peuvent néanmoins être autorisés au droit des bâtiments et pour les accès des personnes à mobilité réduite.

- Tous les cheminements, doux ou pour les véhicules, devront être au niveau du terrain naturel.
- Les orientations des bâtiments devront être étudiées pour permettre le libre écoulement des eaux.
- Les surfaces artificialisées et en particulier les parkings devront être traités en matériaux perméables.

Les installations de service public (STEP, réseaux, infrastructures…) peuvent être autorisées, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable.
Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement pour l'aléa de référence.
En l'absence de justification de cette condition, seront uniquement admises les clôtures avec un simple grillage, ou avec un grillage sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Les piscines sont autorisées à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Une bande de sécurité de 50 m sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

LES SECTEURS SOUMIS A UN ALEA FORT : LA ZONE ROUGE

La zone rouge correspond aux secteurs les plus exposés. Pour des raisons de sécurité concernant les vies humaines, le principe est d'interdite toutes nouvelles constructions et toute augmentation de l'emprise au sol en ne permettant que des extensions à 0,20 m au dessus de la côte de référence afin de mettre en sécurité les habitants.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés à :

- 0,20 m au dessus de la côte de référence : cette côte de référence est calculée par interpolation des deux côtes de référence figurant sur la carte des aléas d'inondation entre lesquelles le terrain se situe.

- **Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m² par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Les constructions nouvelles sont interdites.

Pour **les constructions existantes :**

- La surélévation à 0.20 m au dessus de la côte de référence des habitations est autorisée sans création de logement ;

- Peut être admise l'extension de l'emprise au sol limitée à 25 m² nécessaire à la création d'une aire de refuge à 0,20 m au dessus de la côte de référence ;

- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci après :

    - La surélévation à 0.20 m au dessus de la côte de référence des constructions à usage d'activité ou de stockage ;

    - La surélévation à 0.20 m au dessus de la côte de référence des établissements recevant du public ;

    - Le changement de destination des constructions existantes.

- Peuvent être admis sous la côte de référence :

    - L'extension limitée à 50% de l'emprise au sol des constructions à usage d'activité ;

    - Les serres agricoles;

Ces surélévations, extensions et changement s de destination seront admis sous réserve :
- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil ;
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges, etc.).

LES SECTEURS SOUMIS A UN ALEA MODERE : LA ZONE ORANGE

Dans les zones orange, le principe quoi prévaut st de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.
Toutefois, dans cette zone, on peut admettre de « finir la ville », sous les conditions précisées ci-après : urbanisation des dents creuses et des espaces de transition.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés à :

- **1,20 au dessus du terrain naturel**.

- **Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m² par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) et les serres agricoles pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

- **Les constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles sont interdites, sauf dans les cas suivants :

- Les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

- Au sein de la zone urbanisée et dans les espaces de transition, les constructions nouvelles pourront être admises, à l'exclusion des établissements de nature à recevoir un nombre important de personnes.

- **Les constructions existantes**

- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement.

- Les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.

- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci après :

    - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité ou de stockage ;

    - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public ;

    - Le changement de destination des constructions existantes.

Ces surélévations, extensions et changement s de destination seront admis sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges, etc.).

LES SECTEURS SOUMIS A UN ALEA FAIBLE : LA ZONE JAUNE

Dans les zones jaune, le principe quoi prévaut st de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.
Toutefois, dans cette zone, on peut admettre de « finir la ville », sous les conditions précisées ci-après : urbanisation des dents creuses et des espaces de transition.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés à :

- **0,70 au dessus du terrain naturel**.

- **Les garages et annexes** de surface limitée à 25 m² par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) et les serres agricoles pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

- **Les constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles sont interdites, sauf dans les cas suivants :

- Les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

- Au sein de la zone urbanisée et dans les espaces de transition, les constructions nouvelles pourront être admises, à l'exclusion des établissements de nature à recevoir un nombre important de personnes.

- **Les constructions existantes**

- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement.

- Les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.

- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci après :

    - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité ou de stockage ;

    - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public ;

    - Le changement de destination des constructions existantes.

Ces surélévations, extensions et changement s de destination seront admis sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges, etc.).

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

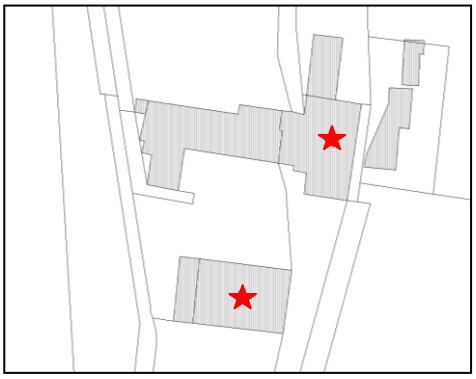
Une identification des bâtiments au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme a été effectuée. Il est ainsi prévu de permettre leur changement de destination (transformation en de l'ancien moulin des Gaffins en musée) dans les volumes existants, dans le respect de la qualité paysagère du site et sans atteinte à l'activité agricole.

L'article L.151-11 précise : *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...)*

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Identification sur plan de zonage

Les éléments bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été localisés sur le plan de zonage par une étoile rouge.



Identification sur fond cadastral des bâtiments

Les parties de bâtiments identifiés en jaune, sont celles concernées par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

TITRE VII
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Conformément à l’article R.421-23 (h) du Code de l’Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments 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.

Les canaux d’irrigation et cours d’eau secondaires parcourent de manière structurante le paysage agricole et urbain d’Althen des Paluds. Ces linéaires aquatiques constituent un habitat d’espèces à protéger pour des raisons écologiques. Ces linéaires aquatiques peuvent être accompagnés d’éléments boisées (alignement d’arbres, bosquets, etc.) qu’il convient de préserver. Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame spécifique.

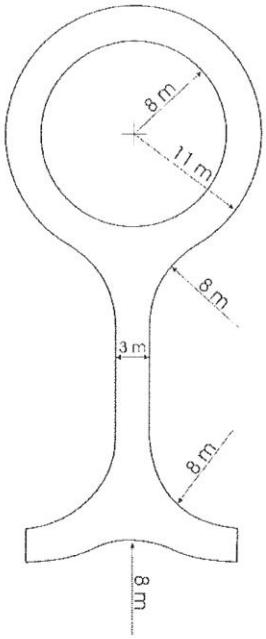
Prescriptions spécifiques relatives aux canaux d’irrigation et cours d’eau secondaires : les travaux de nature à porter atteinte et à générer un obstacle à la libre circulation de l’écoulement de l’eau sont proscrits. Des passages sur fossé pourront être tolérés, à condition d’être justifiés pour des nécessités d’accès. De plus, concernant les alignements d’arbres, les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu’ils ne remettent pas en cause l’alignement ainsi constitué et le principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces.

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

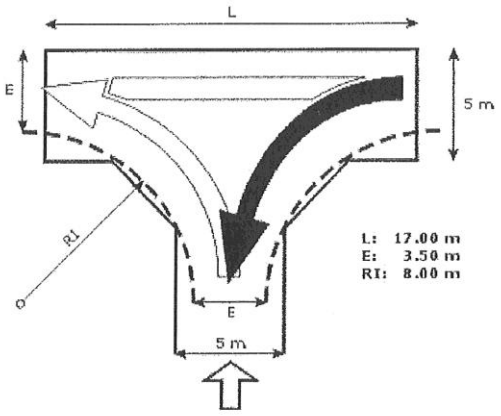
Accessibilité : voie en impasse desservant des bâtiments d'habitation de la première et deuxième famille

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Voie en impasse avec rond point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de L en bout

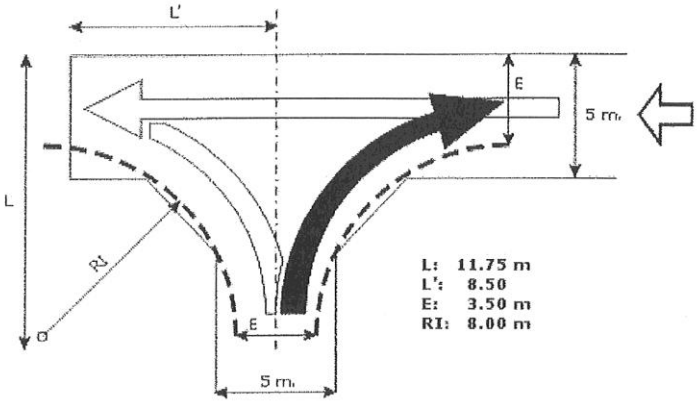


TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

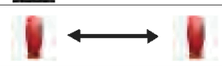
Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Constructions d'une surface totale de plancher ≤ 50 m² (hors construction en forêt) et : ▶ Absence d'habitation et/ou d'animaux ▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillement) ▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI	**Volume minimal de 30m³ utilisable :** 1 PI de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire	1 PI situé à moins de 400m ou 1 PENA situé à moins de 200m	Risque COURANT Très Faible
- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² et PBDN <8m - ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m - Hangar agricole largement ventilé < 1000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité < 10 véhicules - Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique	**Volume minimal de 30m³ utilisable :** 1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité	1 PI situé à moins de 150m (cette distance peut être portée à 200m maximum si le PI ≥ 60 m³/h pendant 1 heure) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Faible
- Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...) - 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher > 250 m² - 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN ≤ 8m) - Résidence de tourisme (PBDN ≤ 8m) - 5ème catégorie avec locaux à sommeil - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher - comprise entre 250m² et 1000m² et/ou PBDN >8m - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m² - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 1000m² - Type EF - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN ≤ 8m - ERT d'une surface totale de plancher < 250m² et PBDN > 8m - Hangar agricole largement ventilé ≥ 1000m² - 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 - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules	**Volume minimal de 120 m³ utilisable :** 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)	1 PI situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Ordinaire
- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m³	1 PI situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
- 2ème famille collective (PBDN > 8m) - 3ème famille A ou B - 4ème famille - Résidence de tourisme (PBDN > 8m) - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 1000m² - Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500m² et 4000m² ☛ + 90 m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m² ☛ + 60 m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN > 8m - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m² ☛ activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² ☛ autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 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 * *mur de séparation CF2h ou REI120*	**Volume minimal de 240m³ utilisable même si EAE :** 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) **Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.**	1 PI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 1 PI situé à moins de 300m (150m si PENA) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque COURANT Important

Habitations | Etablissements recevant du public (ERP) | Etablissements recevant des travailleurs (ERT) | Autres bâtiments ou activités

1

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique	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 compris entre 50 et 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m³ si > 200 emplacements	1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	Risque COURANT Important
Constructions en forêt : - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRiF > aléa très fort et fort	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)	
> aléa moyen	1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) ou 1 PENA situé à moins de 100m	
- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements)	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		
- Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, desserte, interface, PEI, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)	
- 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 « D9-84 » 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) Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau. (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)	PI ou PENA situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque PARTICULIER

- ZAC, ZI, ZAE, etc. :

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
débit simultané	120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)	180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm 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 les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)		

2

TITRE IX
-
DISPOSITIONS CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

I. Rappel

La prise en compte du zonage eaux pluviales est obligatoire pour toute demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable de travaux, permis de construire, permis d'aménager, etc.) ou projet d'aménagement qu'il soit en lien ou non avec la gestion des eaux pluviales.

II. Projet relevant d'une instruction de la direction départementale des territoires du Vaucluse.

Source : site Internet de la DDT Vaucluse

Annexe 3 : Doctrine MISE 84, Projets d'aménagement de zones d'activités artisanales, zones commerciales ou industrielles et Projets d'aménagement à usage d'habitat.

Les opérations d'aménagement dont la surface d'apport des eaux pluviales **est supérieure à 1 hectare** sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement.

La doctrine de la Mission Inter-Services de l'Eau (MISE) de Vaucluse apporte des précisions sur les solutions de gestion des eaux pluviales et les prescriptions à appliquer pour les différents projets dont la surface d'apport est supérieure à 1 hectare. Une note a été rédigée en application de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature sur l'eau codifiée à l'article R214-1 du code de l'environnement :

« 2. 1. 5. 0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- *1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;*
- *2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D). »*
-

Les principes généraux sont les suivants :

- L'imperméabilisation des sols doit être corrigée par une rétention d'eaux pluviales calculée sur la **base de la pluie décennale (P10ans)** avec un débit de fuite maximum calibré à 13 l/s/ha (débit moyen décennal en Vaucluse pour des bassins versants non aménagés).
- Le **rejet vers les eaux superficielles est la règle**. Le rejet en eaux superficielles doit s'opérer de façon gravitaire (les systèmes de relevage par pompe doivent rester l'exception).
- Lorsqu'il n'y a pas d'autre solution et que la sensibilité du milieu le permet, l'infiltration est possible avec traitement préalable.
- Le traitement de la pollution chronique véhiculée par les eaux pluviales doit être systématique. Le calcul se fera sur la base de la pluie annuelle (P1an). Des systèmes de confinements doivent être prévus en cas de pollution accidentelle.
- Les rejets des éventuelles eaux de process, de refroidissement, de lavage, de ferti-irrigation ne sont pas admis dans le réseau pluvial, ces eaux doivent obligatoirement être traitées spécifiquement.

- La gestion collective des eaux pluviales de l'ensemble du site (parties communes et privatives) est la règle.

III. Projet relevant d'une instruction de la commune – surface d'apport inférieure à 1ha

Pour les projets soumis à demande d'autorisation d'urbanisme, le zonage des eaux pluviales définit les règles à appliquer pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En fonction des caractéristiques du projet, le dimensionnement des ouvrages devra relever :

- soit d'un dimensionnement basé sur la mise en oeuvre d'un volume de stockage en fonction d'une surface imperméabilisée ;

- soit d'un dimensionnement basé sur l'application de la méthode dite des pluies. Cette méthode nécessitera au préalable la détermination du bassin versant intercepté par le projet au même titre que les projets relevant d'une instruction de la DDT84.

Les opérations d'aménagement dont la surface d'apport des eaux pluviales est inférieure à 1 hectare doivent respecter le règlement décrit ci-après.

Emprise projet (y compris surfaces non imperméabilisées)	Type d'habitat	Préconisations
< 300 m²	Immeuble individuel	**Raccordement au milieu récepteur** sans système d'infiltration/rétention à la parcelle
	Immeuble collectif / entrepôt / bâtiment d'activités	
300 m² < foncier < 1 000 m²	Immeuble individuel	Traitement à la parcelle (infiltration / rétention) sur la base de **3,5 m³ / 50 m²** imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur
	Immeuble collectif / entrepôt / bâtiment d'activités	Traitement à la parcelle support du projet (infiltration / rétention) sur la base de **3,5 m³ / 50 m²** imperméabilisés, stationnement compris, avant raccordement au milieu récepteur
	Opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, ZAE, ...)	Traitement à la parcelle individuelle et/ou support du projet (infiltration / rétention) sur la base de **3,5 m³ / 50 m²** imperméabilisés par lot, stationnement et voirie compris, avant raccordement au milieu récepteur
1 000 m² < foncier < 10 000 m²	Immeuble individuel	Traitement à la parcelle (infiltration/rétention) sur la base de **3,5 m³/ 50 m²** imperméabilisé, avant raccordement au milieu récepteur
	Immeuble collectif / entrepôt / bâtiment d'activités	**Traitement collectif** (infiltration / rétention) avec dimensionnement des ouvrages hydrauliques sur la base de la pluie journalière décennale (Pj10ans) Pour tout rejet vers un réseau public des eaux pluviales, le pétitionnaire devra obtenir au préalable l'autorisation du gestionnaire du réseau
	Opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, ZAE, ...)	

Source : règlement de la gestion des eaux pluviales pour une surface d'apport inférieure à 1 ha, notice explicative du zonage d'assainissement des eaux pluviales

LEXIQUE

ACCES
Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

AGGLOMERATION
Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

ALIGNEMENT
Limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine.

ANNEXE
Bâtiment accessoire de la construction principale, ne communiquant pas avec elle, de faibles dimensions et affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stationnement des cycles, abris de jardin, piscine, etc. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

CLOTURE
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

CONSTRUCTION
Édifications, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions à usage d'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les résidences pour personnes âgées, les résidences de tourisme et les chambres d'hôtes et gîtes.

- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuitée.

- **Constructions à usage de commerces**

Cette destination comprend tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'un compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage de bureaux**

Cette destination comprend les constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

- **Constructions à usage d'artisanat**

Cette destination comprend les constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat.

- **Constructions à usage d'industrie**

Cette destination comprend des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

- **Constructions à usage d'entrepôt**

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers au sein de ces locaux.

- **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole**

Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement de équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

ÉGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

ESPACE LIBRE

Ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

FACADES
Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias, etc.

FAITAGES
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

HAUTEUR
La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

LOGEMENT DE FONCTION
Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

LIMITES SEPARATIVES
Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

- Limite latérale: limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement,
- Limite de fond de terrain: limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

TERRAIN
Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC
Voie ouverte à la circulation automobile dès lors qu'elle permet le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de collecte des déchets ménages, de lutte contre l'incendie, distribution du courrier, etc.). Son statut peut être privé.