

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Châteauneuf-du-Pape

## 4. Règlement



## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	63
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme).....	68
1. Les ensembles ou éléments bâtis singuliers, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU : .....	69
2. Les éléments naturels singuliers identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU : .....	77

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

Avertissement :

La commune de Châteauneuf-du-Pape a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 10 décembre 2014.

Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ainsi la commune de Châteauneuf-du-Pape fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc référence aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Châteauneuf-du-Pape.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### 1. Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

- a/ la zone **UA**, correspondant au centre ancien, délimitée par un trait noir et repérée par UA au plan ;
- b/ la zone **UB**, correspondant à la première extension du centre ancien à l'Est, délimitée par un trait noir et repérée par UB au plan ;
- c/ la zone **UD**, correspondant aux zones à dominante résidentielles, délimitée par un trait noir est repérée par UD au plan ; elle comprend les sous-secteur UDa, UDb, UDC, UDD et UDh.
- d/ la zone **UP**, correspondant au secteur patrimonial du château, délimitée par un trait noir est repérée par UP au plan.

### 2. Les zones à urbaniser dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

- a/ la zone **1AUh**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle. Elle comprend les sous-secteurs 1AUha, 1AUhb et 1AUhc.

### 3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

- a/ la zone A délimitée par un trait noir est repérée par A au plan ; elle comprend un sous-secteur Ap.

### 4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :

- a/la zone N délimitée par un trait noir est repérée par N au plan; elle comprend un sous-secteur Nca, Ncad, NCE et Nr ainsi qu'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité Nt.

### 5. Les documents graphiques comportent également :

- a/ des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- b/ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- d/ des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement) ;



### ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### ARTICLE 6 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Affouillement** : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.
- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

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

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

- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
  - les établissements d'action sociale,
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
  - les établissements sportifs à caractère non commercial,
  - les lieux de culte,
  - les cimetières
  - les parcs d'exposition,
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.
- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.
- **Constructions à destination d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quelle que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).
- **Constructions à destination de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à destination de commerces** : elles regroupent 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'une 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 destination d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **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 des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Eau résiduaire** : L'eau résiduaire désigne l'eau qui a fait l'objet d'une utilisation domestique, agricole ou industrielle.
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.
- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :
  - des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - des bassins de rétention.Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.  
Les piscines sont exclues de l'emprise au sol.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
- **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tous côtés d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie.
- **Reconstruction après sinistre** : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.
- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L111-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
- **Thalweg** : de l'allemand Talweg (de Tal, vallée et Weg, chemin), ligne joignant les points les plus bas d'une vallée, fond de la vallée.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Vallat** : ruisseau, rigole, ravin, fossé ; tranchée, ravine.

#### ARTICLE 7 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

# CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur du village de Châteauneuf-du-Pape, englobant le centre ancien. Il s'agit d'une zone à vocation mixte privilégiant une implantation dense et continue des constructions le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets inertes banaux, déchets verts, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### ***2. 2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6***

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent

respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

#### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

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

#### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

##### **4.1 Eau**

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

##### **4.2 Assainissement**

###### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

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

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

###### **4.2.2. Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales doit se faire par l'intermédiaire de canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte et de gestion des eaux de pluie.



Les piscines 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.

#### 4.3 Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

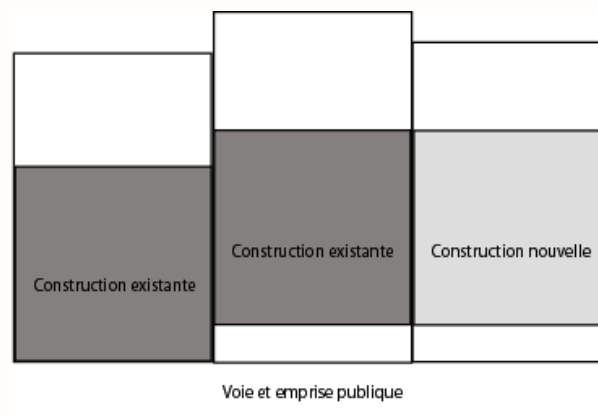
#### ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

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



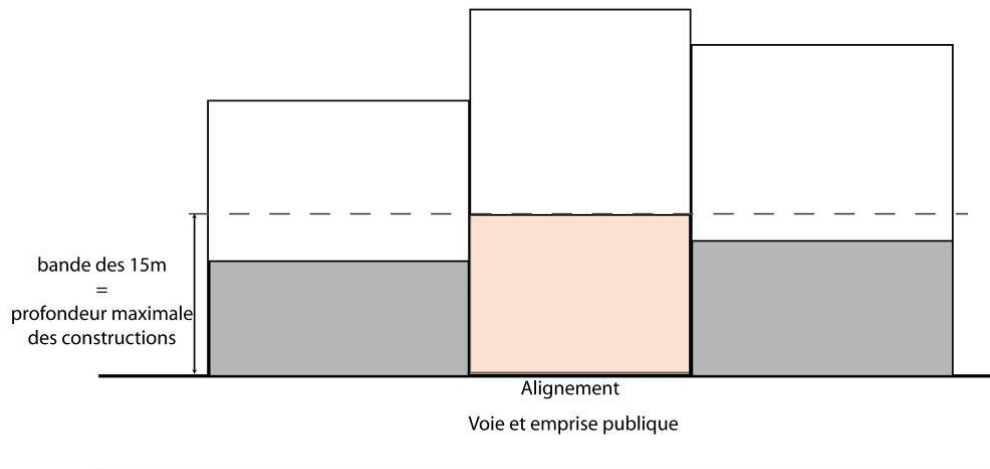
6.2. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 25m), les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 m.

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

#### ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés, d'une limite latérale à l'autre sur une bande de 15m à compter du bord de la voie.

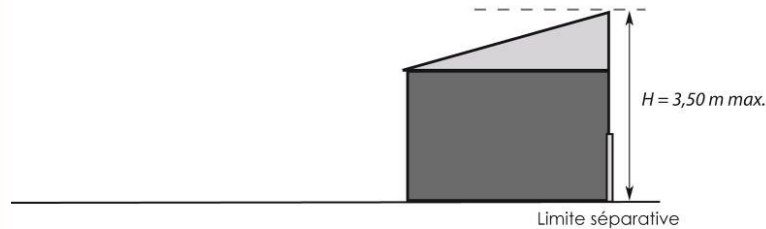
**ARTICLE 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
> en ordre continu à l'intérieur de la bande des 15 mètres**



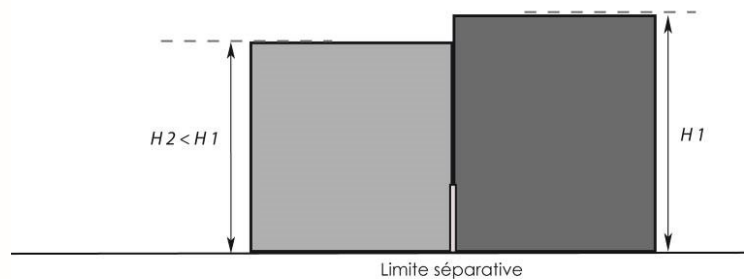
7.2. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3.50 m de hauteur au faîtage mesurée du terrain naturel,
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

**ARTICLE 7 : Implantation des constructions  
au-delà de la bande des 15 m**



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



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

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

**7.3.** Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 25 m) les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une des deux limites séparatives
- Soit d'une limite séparative à l'autre.
- En cas d'implantation sur une seule des limites séparatives : depuis la façade non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 m.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures, la hauteur de toute construction nouvelle doit être sensiblement égale à celle des constructions voisines.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **11.1 Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **11.2. Aspect des constructions**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et le recours à des solutions architecturales offrant la possibilité de maîtriser l'énergie et de développer celles renouvelables sous condition du respect des dispositions ci-après.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région, ou ne correspondant pas à leurs fonctions (faux jambages, linteaux, poutres, etc ...) sont à proscrire.

Les antennes de réception hertziennes, les paraboles, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les tuyauteries, les conduits de fumée et de ventilation (etc...) ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures. Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant, et en tout état de cause disposés en es lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### **11.3 Eléments de construction**

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

La pierre naturelle locale sera utilisée pour la réalisation de maçonneries apparentes, sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites de mortier de chaux.

Les décroûtages d'enduits des vieilles demeures ayant pour objet de mettre à nu les maçonneries réalisées en moellons de pierre sont à éviter afin de ne pas compromettre l'ordonnancement des « épidermes » des façades sur rue.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits est interdit.

Pour les maçonneries réalisées en moellon de pierre de pays, le jointage doit être réalisé au mortier de chaux naturelle teintée, afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre ; la finition du jointage sera réalisée à fleur de pierre. Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, éventuellement teintée, dont la couleur sera en harmonie avec les couleurs dominantes du village, et de finition lissée, talochée ou frotassée. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les faitages seront également parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teinte claire ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les débords seront réalisés en génoise à 2 ou 3 rangs, corniches en pierres naturelles, chevrons et planches de bois, ou toute autre solution identique à celle d'une mise en valeur ou d'une restitution du patrimoine.

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

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

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou câbles d'alimentation seront encastrés et non apparents sur les façades des constructions depuis le domaine public.

#### **11.4 Ouvertures**

La composition et l'ordonnancement des façades seront de préférence dans le style régional avec des ouvertures plus hautes que larges, la largeur correspondant souvent aux 2/3 de la hauteur.

#### **11.5 Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre ; les couleurs vives sont interdites. Le blanc est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

D'une façon générale, les vitrages seront à grands carreaux de 2, 4, 6 ou 8 éléments. De grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les volets pleins (à cadres ou à lames croisées) ou sous forme de persiennes seront peints de couleurs soutenues en harmonie avec les enduits de façade. Les pentures, de formes simples et sans écharpes seront peintes de la même couleur que les volets. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont à proscrire.

### 11.6 Clôtures

Elles devront être réalisées :

- Soit avec des maçonneries identiques aux constructions ;
- Soit avec des grilles métalliques de dessin simple à barreaudage verticaux de références traditionnelles.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 2m. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de formes simples et peints. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont à proscrire ; elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

### 11.7 Murets de soutènement

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

#### ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement devront être aménagées et plantées. Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

#### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la première extension du centre ancien à l'Est, plus récente et moins dense que le centre historique. Les constructions sont réalisées en ordre continu ou discontinu. Il s'agit d'une zone à vocation mixte comprenant de l'habitat et des constructions à usage de commerces et services qui en sont le complément urbain.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### ***2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6***

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.



### **2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

#### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

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

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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

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

## ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### **4.1 Eau**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales doit se faire par l'intermédiaire de canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte et de gestion des eaux de pluie.

Les piscines 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.

### **4.3 Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés soit :

- avec un recul de 10 mètres de l'axe des voies départementales ;
- à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 4 m.

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

#### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres.

#### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### **10.1 Condition de mesure**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

##### **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9.5 m à l'égout du toit.

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### **11.1 Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

##### **11.2. Aspect des constructions**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et le recours à des solutions architecturales offrant la possibilité de maîtriser l'énergie et de développer celles renouvelables sous condition du respect des dispositions ci-après.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région, ou ne correspondant pas à leurs fonctions (faux jambages, linteaux, poutres, etc ...) sont à proscrire.

Les antennes de réception hertzienne, les paraboles, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les tuyauteries, les conduits de fumée et de ventilation (etc...) ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures. Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant, et en tout état de cause disposés en es lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### **11.3 Eléments de construction**

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

La pierre naturelle locale sera utilisée pour la réalisation de maçonneries apparentes, sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites de mortier de chaux.

Les décroutages d'enduits des vieilles demeures ayant pour objet de mettre à nu les maçonneries réalisées en moellons de pierre sont à éviter afin de ne pas compromettre l'ordonnancement des « épidermes » des façades sur rue.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits est interdit.

Pour les maçonneries réalisées en moellon de pierre de pays, le jointage doit être réalisé au mortier de chaux naturelle teintée, afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre ; la finition du jointage sera réalisée à fleur de pierre. Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, éventuellement teintée, dont la couleur sera en harmonie avec les couleurs dominantes du village, et de finition lissée, talochée ou frottée. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les faitages seront également parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teinte claire ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les débords seront réalisés en génoise à 2 ou 3 rangs, corniches en pierres naturelles, chevrons et planches de bois, ou toute autre solution identique à celle d'une mise en valeur ou d'une restitution du patrimoine.

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

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

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou câbles d'alimentation seront encastrés et non apparents sur les façades des constructions depuis le domaine public.

### **11.4 Ouvertures**

La composition et l'ordonnancement des façades seront de préférence dans le style régional avec des ouvertures plus hautes que larges, la largeur correspondant souvent aux 2/3 de la hauteur.

### **11.5 Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre ; les couleurs vives sont interdites. Le blanc est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

D'une façon générale, les vitrages seront à grands carreaux de 2, 4, 6 ou 8 éléments. De grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les volets pleins (à cadres ou à lames croisées) ou sous forme de persiennes seront peints de couleurs soutenues en harmonie avec les enduits de façade. Les peintures, de formes simples et sans écharpes seront peintes de la même couleur que les volets. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont à proscrire.

### **11.6 Clôtures**

Elles devront être réalisées :

- Soit avec des maçonneries identiques aux constructions ;
- Soit avec des grilles métalliques de dessin simple à barreaudage verticaux de références traditionnelles.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 2m. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de formes simples et peints. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont à proscrire ; elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

### **11.7 Murets de soutènement**

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/40m <sup>2</sup> de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### 12.3 Normes de stationnement pour les cycles

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée
1. Habitat	1,5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 150 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux, commerces, artisanat	2% de la surface de plancher affectée aux constructions
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 % de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

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

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### 13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

### 13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut



être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

#### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux quartiers à dominante résidentielle situés en périphérie du centre ancien.

Cette zone comprend 4 sous-secteurs.

- Un sous-secteur UDa de densité plus faible, situé en périphérie de la zone urbanisée ;
- Un sous-secteur UDb relatif à une construction existante ;
- Un sous-secteur UDC correspondant à un secteur d'équipements (maison de retraite) et de logements collectifs ;
- Un sous-secteur UDD correspondant à un lotissement très récent ;
- Un sous-secteur UDh relatif au hameau Le Grand Pierre.

La zone UD est concernée par un aléa inondation par ruissellement des eaux de pluie. Les parcelles concernées sont repérées au plan du zonage par une trame hachurée bleue.

## ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- En zone UDb toutes les utilisations et constructions sauf celles liées à l'article UDb2

## ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **2.1 En zone UDb seul est autorisé l'aménagement des constructions existantes**

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

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## ***2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6***

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## ***2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7***

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

### **ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### ***3.1 Définition de la desserte***

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

##### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

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

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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

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

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Eau**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un système d'infiltration/ rétention propre au projet (au niveau de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles concernées) dimensionné sur la base :

- de la période de retour définie au zonage d'assainissement pluvial (annexé à la pièce 6.1 du PLU),
- du tableau de préconisations du zonage d'assainissement pluvial (annexé à la pièce 6.1 du PLU), pour les projets dont la surface d'apport des eaux pluviales est inférieure à 1ha.

Le rejet après rétention vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré conformément aux préconisations des services de l'état compétents.

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain de l'opération), et devront être facile d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Les piscines 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.

#### 4.3 Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

#### ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés soit :

- avec un recul de 10 mètres de l'axe des voies départementales ;
- avec un recul minimum de 4 m des autres voies et emprises publiques.
- recul de 6 mètres des canaux

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

#### ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre semi continu (sur une limite séparative latérale maximum) ou discontinu (en retrait des deux limites séparatives latérales). Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UDh, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 3 mètres.

Toutefois les bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale pourront être implantés en limite séparative.

#### ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % en secteur UD, UDC et UDD,
- 40 % en secteur UDA,

L'emprise au sol en zone UDb et UDh n'est pas réglementée.

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

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **10.1 Condition de mesure**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

### **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage en zone UDb ;
- 7,5 mètres à l'égout du toit en zone UD, UDa et UDh.
- 7,5 mètres à l'égout du toit en zone UDb dans la limite d'un Rez-de-Chaussée + un étage,
- 9.5 mètres à l'égout en secteur UDe.

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

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **11.1 Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **11.2. Aspect des constructions**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et le recours à des solutions architecturales offrant la possibilité de maîtriser l'énergie et de développer celles renouvelables sous condition du respect des dispositions ci-après.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région, ou ne correspondant pas à leurs fonctions (faux jambages, linteaux, poutres, etc ...) sont à proscrire.

Les antennes de réception hertzienne, les paraboles, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les tuyauteries, les conduits de fumée et de ventilation (etc...) ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures. Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant, et en tout état de cause disposés en es lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### **11.3 Eléments de construction**

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

La pierre naturelle locale sera utilisée pour la réalisation de maçonneries apparentes, sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les décroûtages d'enduits des vieilles demeures ayant pour objet de mettre à nu les maçonneries réalisées en moellons de pierre sont à éviter afin de ne pas compromettre l'ordonnement des « épidermes » des façades sur rue.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits est interdit.

Pour les maçonneries réalisées en moellon de pierre de pays, le jointage doit être réalisé au mortier de chaux naturelle teintée, afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre ; la finition du jointage sera réalisée à fleur de pierre. Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, éventuellement teintée, dont la couleur sera en harmonie avec les couleurs dominantes du village, et de finition lissée, talochée ou frottée. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les faitages seront également parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teinte claire ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les débords seront réalisés en génoise à 2 ou 3 rangs, corniches en pierres naturelles, chevrons et planches de bois, ou toute autre solution identique à celle d'une mise en valeur ou d'une restitution du patrimoine.

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

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

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou câbles d'alimentation seront encastrés et non apparents sur les façades des constructions depuis le domaine public.

### **11.4 Ouvertures**

La composition et l'ordonnement des façades seront de préférence dans le style régional avec des ouvertures plus hautes que larges, la largeur correspondant souvent aux 2/3 de la hauteur.



### 11.5 Menuiseries

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre ; les couleurs vives sont interdites. Le blanc est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

D'une façon générale, les vitrages seront à grands carreaux de 2, 4, 6 ou 8 éléments. De grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les volets pleins (à cadres ou à lames croisées) ou sous forme de persiennes seront peints de couleurs soutenues en harmonie avec les enduits de façade. Les pentures, de formes simples et sans écharpes seront peintes de la même couleur que les volets. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont à proscrire.

### 11.6 Clôtures

Elles devront être réalisées :

- Soit avec des maçonneries identiques aux constructions ;
- Soit avec des grilles métalliques de dessin simple à barreaudage verticaux de références traditionnelles.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 2m. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de formes simples et peints. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont à proscrire ; elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

### 11.7 Murets de soutènement

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

## ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### 12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé

à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/40m <sup>2</sup> de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### 12.3 Normes de stationnement pour les cycles

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée
1. Habitat	1,5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 150 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux, commerces, artisanat	2% de la surface de plancher affectée aux constructions
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 % de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

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

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### 13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 15 % de la superficie totale du terrain en zone UDd ;
- 10 % de la superficie totale du terrain en zone UD et secteur UDC,
- 30% de la superficie totale du terrain en secteur UDa.

La surface des espaces verts est non réglementée en zone UDb et UDh.

### **13.2. Aires de stationnement**

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

#### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond au secteur patrimonial du château. Cette zone est intégralement située dans le périmètre de 500 mètres de protection du château. A ce titre tous les aménagements seront réalisés en étroite collaboration avec l'ABF.

## ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP2 sont interdites.

## ARTICLE UP 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les aménagements nécessaires à l'accueil du public ;
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'ils soient liés à l'activité touristique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés à l'activité touristique et/ou à l'accueil du public.

### **2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

## ARTICLE UP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

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

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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

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

## **ARTICLE UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Eau**

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

## 4.2 Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 4.2.2. Eaux pluviales

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

## 4.3 Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

### ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

### ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 mètre.

### ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

### ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

### ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée



#### ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

#### ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

#### ARTICLE UP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

##### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

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

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

##### **13.2. Aires de stationnement**

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

#### ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### ARTICLE UP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUh correspond aux secteurs d'urbanisation future à dominante résidentielle insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

Cette zone comprend 3 sous-secteurs.

- Un sous-secteur 1AUh a ;
- Un sous-secteur 1AUh b ;
- Un sous-secteur 1AUh c ;

### ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et aux exploitations agricoles et forestières ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1 AU2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

## ARTICLE 1AUH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

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

## **ARTICLE 1AUH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Eau**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un système d'infiltration/ rétention propre au projet (au niveau de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles concernées) dimensionné sur la base :

- de la période de retour définie au zonage d'assainissement pluvial (annexé à la pièce 6.1 du PLU),
- du tableau de préconisations du zonage d'assainissement pluvial (annexé à la pièce 6.1 du PLU), pour les projets dont la surface d'apport des eaux pluviales est inférieure à 1ha.

Le rejet après rétention vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré conformément aux préconisations des services de l'état compétents.

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain de l'opération), et devront être facile d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Les piscines 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.

#### 4.3 Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

#### ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés soit :

- avec un recul de 10 mètres de l'axe des voies départementales ;
- avec un recul minimum de 5 m de l'axe des autres voies et emprises publiques en zone 1AUHa et 1AUHb et de 2 mètres en zone 1AUHc ;
- Avec un recul de 6 mètres des berges du canal.

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

#### ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre semi continu ou discontinu. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres.

#### ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En zone 1AUHa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% en de la superficie du terrain.

9.2. En zone 1AUHb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% en de la superficie du terrain.

9.3. En zone 1AUHc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% en de la superficie du terrain.

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

## ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **10.1 Condition de mesure**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

### **10.2 Hauteur maximum**

11.1. En zone 1AUHa, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder **6** mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

11.2. En zone 1AUHb et 1AUHc, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder **7,5** mètres à l'égout du toit dans la limite d'un Rez-de-Chaussée + 1 étage.

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

## ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **11.1 Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **11.2. Aspect des constructions**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et le recours à des solutions architecturales offrant la possibilité de maîtriser l'énergie et de développer celles renouvelables sous condition du respect des dispositions ci-après.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région, ou ne correspondant pas à leurs fonctions (faux jambages, linteaux, poutres, etc ...) sont à proscrire.

Les antennes de réception hertziennes, les paraboles, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les tuyauteries, les conduits de fumée et de ventilation (etc...) ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade

ou les toitures. Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant, et en tout état de cause disposés en es lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### **11.3 Eléments de construction**

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

La pierre naturelle locale sera utilisée pour la réalisation de maçonneries apparentes, sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les décroutages d'enduits des vieilles demeures ayant pour objet de mettre à nu les maçonneries réalisées en moellons de pierre sont à éviter afin de ne pas compromettre l'ordonnement des « épidermes » des façades sur rue.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits est interdit.

Pour les maçonneries réalisées en moellon de pierre de pays, le jointage doit être réalisé au mortier de chaux naturelle teintée, afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre ; la finition du jointage sera réalisée à fleur de pierre. Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, éventuellement teintée, dont la couleur sera en harmonie avec les couleurs dominantes du village, et de finition lissée, talochée ou frotassée. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les faitages seront également parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teinte claire ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les débords seront réalisés en génoise à 2 ou 3 rangs, corniches en pierres naturelles, chevrons et planches de bois, ou toute autre solution identique à celle d'une mise en valeur ou d'une restitution du patrimoine.

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

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

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou câbles d'alimentation seront encastrés et non apparents sur les façades des constructions depuis le domaine public.

### **11.4 Ouvertures**

La composition et l'ordonnement des façades seront de préférence dans le style régional avec des ouvertures plus hautes que larges, la largeur correspondant souvent aux 2/3 de la hauteur.



### **11.5 Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre ; les couleurs vives sont interdites. Le blanc est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

D'une façon générale, les vitrages seront à grands carreaux de 2, 4, 6 ou 8 éléments. De grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Les volets pleins (à cadres ou à lames croisées) ou sous forme de persiennes seront peints de couleurs soutenues en harmonie avec les enduits de façade. Les pentures, de formes simples et sans écharpes seront peintes de la même couleur que les volets. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont à proscrire.

### **11.6 Clôtures**

Elles devront être réalisées :

- Soit avec des maçonneries identiques aux constructions ;
- Soit avec des grilles métalliques de dessin simple à barreaudage verticaux de références traditionnelles.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 2m. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de formes simples et peints. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont à proscrire ; elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

### **11.7 Murets de soutènement**

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

## **ARTICLE 1AUH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention

d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/40m <sup>2</sup> de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### 12.3 Normes de stationnement pour les cycles

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée
1. Habitat	1,5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 150 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux, commerces, artisanat	2% de la surface de plancher affectée aux constructions
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 % de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

## ARTICLE 1AUH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

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

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### 13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 15 % de la superficie totale du terrain en zone 1AUHa et 1AUHc ;
- 30% de la superficie totale du terrain en zone 1AUHb.

Les opérations doivent comporter un espace vert collectif représentant au moins 10% de la superficie totale du terrain de l'opération, la surface de l'espace vert collectif pouvant être comptabilisé dans la surface totale des espaces verts de l'opération et non en sus.

### **13.2. Aires de stationnement**

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

#### **ARTICLE 1AUH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE 1AUH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERES DE LA ZONE

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

Elle comprend un sous-secteur Ap correspondant à des zones agricoles présentant un intérêt paysager.

La zone agricole est concernée par un aléa inondation par ruissellement des eaux de pluie. Les parcelles concernées sont repérées au plan du zonage par une trame hachurée bleue.

La zone agricole est par ailleurs concernée par un aléa feux de forêt. Les zones indicées au plan de zonage du PLU en f1, f2 et f3 correspondent aux parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt moyen à très fort.

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

#### ***2.1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes :***

2.1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

- que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m<sup>2</sup> ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant + extension) ;

- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- les annexes (dont piscine) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe non contiguë au bâtiment principal. La surface des annexes ne pourra pas excéder 50% de la surface de plancher de l'habitation existante. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent et 35 mètres pour les piscines.

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

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

## 2.2. En secteur Ap, seules sont autorisées

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

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

De plus, uniquement dans l'emprise constructible maximale définie au plan de zonage, sont également autorisées :

- 3 À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole :
  - les constructions techniques ;
  - les constructions à usage d'habitation de l'exploitant, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, ainsi que les annexes et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe non contiguë au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent et 35 m pour les piscines. Le projet devra également former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
  - les installations classées ;
- 4 À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole (sauf en zone Ap) :
  - l'aménagement de locaux d'hébergement type gîte, chambres d'hôtes, camping à la ferme... ainsi que les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation, en priorité dans le volume bâti des constructions existantes ;
- 5 L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU à condition que :
  - que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m<sup>2</sup> ;

- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe non contiguë au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent et 35 mètres pour les piscines.

#### **2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### **2.5. Prise ne compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa 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 unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

## **4.2 Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation de l'imperméabilisation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à l'exutoire autorisé.

## **4.3 Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 8 m des berges des rivières et canaux ;
- l'emprise totale de la ripisylve des rivières et canaux en l'existence de celle-ci.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les constructions liées aux nécessités techniques d'exploitation du réseau ferroviaire, peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

#### ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

#### ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### **10.1 Condition de mesure**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

##### **10.2 Hauteur maximum**

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

- 7,5 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 9 m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.
- 4 m au faîtage pour les annexes

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

#### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### **11.1 Dispositions générales**

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

### **11.2 Constructions destinées aux activités**

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

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

### **11.3 Bâtiments annexes**

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

### **11.4 Clôtures**

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,80m. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage. L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie du mur maçonnée.

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

La végétalisation des abords des constructions favorisera leur insertion paysagère.

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

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- un sous-secteur Nca où l'exploitation des carrières et des ISDI est autorisée ;
- un sous-secteur NCad où l'exploitation des carrières, des ISDI et des centres de recyclage de déchets inertes non dangereux est autorisée ;
- un sous-secteur Nr relatif au domaine concédé à la CNR ;
- un sous-secteur NCe relatif au cimetière ;

Elle comprend également un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Nt relatif à la zone naturelle patrimoniale située en continuité du château

La zone naturelle est concernée par un aléa inondation par ruissellement des eaux de pluie. Les parcelles concernées sont repérées au plan du zonage par une trame hachurée bleue.

La zone naturelle est par ailleurs concernée par un aléa feux de forêt. Les zones indicées au plan de zonage du PLU en f1 et f2 correspondent aux parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt fort à très fort.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

##### 2.1.1. En zone N

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

#### 2.1.2. En zone Nt

Sont autorisés les aménagements et constructions liés à l'accueil touristique et de public dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et à condition qu'il s'agisse d'une activité saisonnière ;

Sont également autorisés :

- l'aménagement d'espaces de stationnement ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

#### 2.1.3. En zone Nca sont autorisées uniquement :

- l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement ;
- l'exploitation d'installations de stockage des déchets inertes (ISDI) non dangereux dans le but de faire un aménagement pour l'intégration paysagère du site ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.4. En zone Ncad sont autorisées uniquement :

- l'activité d'exploitation de carrières ;
- l'exploitation d'installations de stockage des déchets inertes (ISDI) non dangereux dans le but de faire un aménagement pour l'intégration paysagère du site ;
- l'activité de recyclage de déchets inertes non dangereux ;
- les installations de transit, de traitement, de transformation (concassage, criblage, fabrication béton, fabrication de produits routiers...), et de stockage des matériaux issus des activités précitées possibles ;
- ainsi que les aménagements du sol et du sous-sol, les constructions, les infrastructures, les équipements et les installations classées ou non au titre des ICPE nécessaires à leur fonctionnement.

#### 2.1.5. En zone Nr sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des aménagements de la Compagnie Nationale du Rhône ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.6. En zone Nce seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière.

## **2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## **2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa 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 unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Toute construction relative à un établissement recevant du public doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4.2 Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2.2. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation de l'imperméabilisation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à l'exutoire autorisé.

## 4.3 Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

### ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- de 15 mètres de l'axe des routes départementales
- de 6 mètres des autres voies et emprises publiques ;
- de 8 m des berges des rivières et canaux ;
- l'emprise totale de la ripisylve des rivières et canaux en l'existence de celle-ci.



## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **10.1 Condition de mesure**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

### **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

En zone Nt la hauteur ne pourra excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **11.1 Dispositions générale**

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

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

### **11.2 Constructions destinées aux activités**

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

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

### **11.3 Bâtiments annexes**

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

### 11.4 Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,80m. Les clôtures pleines ne sont pas autorisées. Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

#### ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

#### ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

#### ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

#### ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

### 6.1 RISQUE SISMIQUE

L'intégralité du territoire communal est située dans une zone de sismicité 3 d'aléa modéré. Sont applicables les normes de construction NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositions constructives non visées dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agrément techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphes 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles de l'Eurocode 8.

**En complément d'information, l'application des normes à ces bâtiments « à risque normal » se référer aux décrets et arrêtés ci-dessous mentionnés.**

- **Décret** n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- **Décret** n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- **Arrêté** du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » modifié par les **Arrêtés** des 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

**Arrêtés relatifs à des installations, équipements autres que les bâtiments « à risque normal »**

- **Arrêté** du 4 octobre 2010 (notamment modifié par l'arrêté du 24 janvier 2011, du 13 septembre 2013 et du 19 mai 2015) fixant les règles parasismiques applicables à certaines ICPE, qui s'applique aux installations existantes et aux installations nouvelles autorisées après le 1<sup>er</sup> janvier 2013.
- **Arrêté** du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal », en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.
- **Arrêté** du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014 (à l'exception des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation entrées en vigueur au lendemain de la publication).

## 6.2 ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par un aléa retrait et gonflement des argiles. La cartographie correspondante est annexée au PLU au titre des annexes informatives. Une annexe technique précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux.

La commune est classée majoritairement en zone d'aléa faible avec quelques zones en aléa moyen. Toutefois aucun sinistre n'a été recensé sur la commune (étude BRGM 2007).

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

## 6.3 LE RISQUE FEUX DE FORET

La commune n'est pas concernée par un PPRif, elle comprend néanmoins quelques massifs boisés de taille assez réduite d'un niveau d'aléas très fort (source DDAF Vaucluse octobre 2007) mais qui ne permettent pas de développer de grands incendies de forêt.

Les zones d'aléas (cf. carte annexée dans les annexes à titre informatif) sont extraites de la carte départementale d'aléas feux de forêt annexée au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie approuvé le 31 décembre 2008.

Les zones indicées au plan de zonage du PLU en f1, f2 et f3 correspondent aux parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt moyen à très fort.

### L'application des mesures de protection contre les feux de forêt

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L311-1, L312-1, L313-4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n°3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

### Dispositions communes à toutes les parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt

- On ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.
- Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection, telles que détaillées en annexe du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.
- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du présent PLU.

- Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation.

### Dispositions applicables dans les zones indicées f1 et f2

Dans les zones de risque f1 – zone d'aléa très fort - et f2 – zones d'aléa fort – la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitat légers de loisir,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations et travaux divers,
- Installations classées.

Néanmoins on considèrera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes :

- Dans les zones agricoles et naturelles dont les équipements publics sont existants et suffisants, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière à l'exception des habitations qui y sont strictement liées et nécessaires, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc),
- La réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve d'être autorisés par le règlement du PLU (cohérence avec le code de l'urbanisme) et de respecter les conditions suivantes :
  - o Pas de création de logements ;
  - o Pas d'augmentation de la vulnérabilité ;
  - o Pas de changement de destination.

La surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec comme préalable la pré existence des infrastructures routières (chemin de 5m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux présentant un débit de 60 m <sup>3</sup> /h minimum situés à moins de 150m)
A partir de 201 m <sup>2</sup>	+ 10% de surface de plancher avec comme préalable la pré existence des infrastructures routières (chemin de 5m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux présentant un débit de 60 m <sup>3</sup> /h minimum situés à moins de 150m)

### Dispositions applicables dans les zones indicées f3

Dans les zones de risque f3 – zones d'aléa moyen :

- On ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.
- Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur



- auto-protection.
- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du présent PLU.

### Conditions relatives aux équipements publics (extrait PAC)

#### • **Accès routier**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 50 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

*Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites ci-dessus, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.*

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

### L'application des mesures de protection contre les feux de forêt

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L311-1, L312-1, L313-4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n°3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

Les zones soumises à la réglementation sur la commune d'Orange sont précisées en *annexe informative*.

D'autre part, le **Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie**, approuvé le 10 janvier 2017, précise les principes de défense extérieure, les caractéristiques techniques des points d'eau incendie, la gestion générale de la défense extérieure contre l'incendie, la mise en service et maintien en condition opérationnelle des PEI. Cf. *Annexe informatives*.

## 6.4 RISQUE D'INONDATION

### Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Rhône

La commune est intéressée par le Plan de Prévention des Risques Inondation relatif au Rhône approuvé le 20 janvier 2000. Un report indicatif des secteurs concernés apparaît sur le zonage du PLU en trame grisée. Il convient de se reporter au PPRi lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Seuls les bords du Rhône sont concernés par le risque inondation et l'enveloppe urbaine est éloignée des zones à risques.

### Risque d'inondation par ruissellement des eaux de pluie

Les parcelles concernées par un aléa ruissellement des eaux de pluie sont repérées au plan du zonage par une trame hachurée bleue. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage, les planchers doivent être surélevés afin que le premier plancher soit calé à +50cm du sol naturel ;

Les cartes suivantes sont jointes en annexes (pièce 6.3 du PLU) :

- Hauteur de crue de décembre 2003 ;
- Côtes NGF des levés de laisses de crue de décembre 2003.



## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme)

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

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

De même,

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger 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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.





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






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






1. Les ensembles ou éléments bâtis singuliers, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU :

Des ensembles ou éléments bâtis singuliers ont été identifiés en raison de leur caractère patrimonial.





Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :






N°	Identification		
B1	Mairie et bâtisses attenantes et cône de vue	Bâtiment à protéger	
B2	Ancien passage des pénitents blancs	Bâtiment à protéger	
B3	Bâtisses 17 et 19 rue J. Ducos	Bâtiment à protéger	
B4	Passage couvert et bâtisses 20 et 22 rue J. Ducos	Bâtiment à protéger	







B5	Bâtisse au 23 rue J. Ducos	Bâtiment à protéger	
B6	Tour face à l'église	Bâtiment à protéger	
B7	Cave 3 rue des Papes	Bâtiment à protéger	
B8	Tour du Portalet	Bâtiment à protéger	
B9	Cave 10 rue des Papes	Bâtiment à protéger	

B10	Ancienne tour rue des Papes	Bâtiment à protéger	
B11	Ancienne tour rue des Papes	Bâtiment à protéger	
B12	Eglise	Bâtiment à protéger	
B13	Bâtisse 34 et 36 rue J. Ducos et passage	Bâtiment à protéger	
B14	Bâtisse Place de l'Eglise	Bâtiment à protéger	
B15	Bâtisse au 22 rue Anselme	Bâtiment à protéger	










			
B16	Bâtisse rue Lemaître	Bâtiment à protéger	Insérer photo
B17	Bâtisse entrée du chemin du bois de la ville	Bâtiment à protéger	
B18	Tourelle rue de la République	Bâtiment à protéger	Insérer photo
B19	Trompe rue des Papes	Elément bâti particulier	
B20	Sainte rue Lemaitre	Elément bâti particulier	

B21	Sainte 5 rue J. Ducros	Élément bâti particulier	
B22	Sainte au 30 rue Porte Rouge	Élément bâti particulier	
B22bis	Sainte au 28 rue Porte Rouge	Élément bâti particulier	
B23	Porte Rouge	Bâtiment à protéger	
B24	Porte du Château	Bâtiment à protéger	

B25	Porte du clos des Papes	Bâtiment à protéger	
B26	Fontaine de Souspiron	Élément bâti particulier	
B27	Fontaine avenue Baron Le Roy	Élément bâti particulier	
B28	Chapelle Pierre de Luxembourg	Bâtiment à protéger	
B29	Moulin à vent	Bâtiment à protéger	
B30	Oratoire St Joseph	Élément bâti particulier	
B31	Oratoire crucifix	Élément bâti particulier	



B32	Calvaire St Marc	Elément bâti particulier	
B33	Oratoire St Marc	Elément bâti particulier	
B34	Ancien pigeonnier	Elément bâti particulier	
B35	Puit de la Chapelle Saint Pierre de Luxembourg	Elément bâti particulier	
B36	Aqueduc du canal de Pierrelatte	Bâtiment à protéger	
B37	Château de Vaudrieu	Bâtiment à protéger	

B38	Vestiges de l'ancien rempart	Bâtiments à protéger	
B39	Château de la Nerthe	Bâtiment à protéger	

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

#### Les bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

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

- a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.
- c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.
- d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.
- e) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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

### Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

### **2. Les éléments naturels singuliers identifiés au titre de l'article L151-23 du CU :**

#### Les espaces verts paysagers

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

Ces espaces sont protégés pour des motifs d'ordres paysagers et de cadre de vie. Ils correspondent à des espaces verts ou bandes paysagères le long des voies, existants ou à valoriser.

Ces espaces identifiés au zonage du PLU doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Sont toutefois autorisés les travaux et aménagements légers nécessaires :

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

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